

aktiv.



Sundelia 20, 4048 HAFRSFJORD

**Innholdsrik og lekkert oppusset
BBL-leilighet med fantastisk utsikt
og sentral beliggenhet - Parkering
- Balkong - Heis**



Eiendomsmegler MNEF

Christoffer Værstad

Mobil 970 93 630

E-post christoffer.verstad@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Stavanger

Kongsgata 10, 4340 Bryne

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 200 000,-
Fellesgjeld: Kr 352 825,-
Omkostn.: Kr 9 563,-
Total ink omk.: Kr 3 562 388,-
Felleskostn.: Kr 5 423,-
Selger: Preben Harestad

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1984
BRA-i/BRA Total 95/104 kvm
Tomtstr.: 5774 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 41, bnr. 1271
Andelsnr.: 121
Oppdragsnr.: 1413250005

Velkommen til denne flotte leiligheten i Sundelia 20!

Vi har gleden av å presentere en innbydende og oppusset leilighet med attraktiv beliggenhet. Boligen har blitt betydelig oppusset de senere år og fremstår som moderne. Utvendig har borettslaget gjort store oppgraderinger de senere år og innvendig er boligen blitt pusset opp med bl.a. nytt bad i des. 2021. Leiligheten ligger flott plassert i høyden med gode solforhold og herlig utsikt.

Innhold: 4. etasje: Vindfang, stue, kjøkken, bad, vaskerom, 2 sov, bod. I tillegg til bod i u. etasje.

Leiligheten ligger i et rolig og etablert boligområde, med nærhet til det meste. Her er det kort vei til skole, barnehage, butikk, flotte turområder, m.m. Få kilometer til Amfi Madla med alle servicetilbud man finner der. Gode bussforbindelser til Stavanger, Tananger, Sola flyplass, UiS, m.m.

Velkommen!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	37
Budskjema	124

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 95 m²

BRA - e: 9 m²

BRA totalt: 104 m²

Bruksareal fordelt på etasje

4. etasje

BRA-i: 95 m² Entré, Stue/kjøkken, Bad, Vaskerom, Soverom, Soverom 2, Bod

BRA-e: 9 m² Bod

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

5774 m²

Tomtebeskrivelse

Fellestomt. Pent opparbeidet av borettslaget.

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et rolig og etablert boligområde, med nærhet til det meste. Her er det kort vei til skole, barnehage, butikk, flotte turområder, m.m. Få kilometer til Amfi Madla med alle servicetilbud man finner der. Gode bussforbindelser til Stavanger, Tananger, Sola flyplass, UiS, m.m.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningskilt under visning.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og blokkbebyggelse

Bygningssakkyndig

Asbjørn Frafjord

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Betong og tre. For mer info se tilstandsrapport fra takstmann.

Innhold

4. etasje: Vindfang, stue, kjøkken, bad, vaskerom, 2 soverom, bod.

I tillegg disponerer boligen en bod i underetasjen på ca 5m2

Standard

Vi har gleden av å presentere en innbydende og oppusset leilighet med attraktiv beliggenhet. Boligen har blitt betydelig oppusset de senere år og fremstår som moderne. Utvendig har borettslaget gjort store oppgraderinger de senere år og innvendig er boligen blitt pusset opp med bl.a. nytt bad i des. 2021. Kjøkkenet er fra 2017.

Leiligheten ligger flott plassert i høyden med gode solforhold og herlig utsikt. Det er heis i bygget.

Velkommen!

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong ut fra stue.

Vurdering av avvik: Det er avvik: Høyden på rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Konsekvens/tiltak: Tiltak: Det anbefales å øke rekkvershøyde til dagens krav for å redusere faren for fallulykker.

Andre utvendige forhold

Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Vurdering av avvik: Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak: For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

Etasjeskiller er av betongdekke.

Vurdering av avvik: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Innvendige dører

Innvendig har boligen malte profilerte dører.

Vurdering av avvik: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Baderomsdør tar i karmen og bør justeres.

Konsekvens/tiltak: Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

4. ETASJE > BAD - Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Vurdering av avvik: Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Konsekvens/tiltak: Andre tiltak: Baderommet fungerer med avviket men avslutninger i hjørner etc har en ufagmessig utførelse.

4. ETASJE > BAD - Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

4. ETASJE > BAD - Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillendendilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast, stigerør i blokka i soil.

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon sentralt i bygget.

Vurdering av avvik: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Elektrisk anlegg

Pga. alder på det elektriske anlegget anbefales en utvidet elkontroll.

Forhold som har fått TG3:

4. ETASJE > VASKEROM - Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak: Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/ sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

Altibox

Parkering

Felles parkeringsplass, mulighet for å leie garasje, det er venteliste på garasje.

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring

Polisnummer

87158544

Energi

Oppvarming

Varmekabler i gulv i gang og på bad. Ellers elektrisk oppvarming

Energikarakter**Energifarge**

Rød

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 3 200 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 941 967

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 767 868

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av

finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader inkluderer renter og avdrag fellesgjeld, styrehonorar, avskrivninger, forretningsførerhonorar, revisjonshonorar, vaktmestertjenester, drift og vedlikehold, felles utvendig forsikring, kommunale avgifter, varmtvann, tv/internett, heis, strøm fellesarealer, administrasjonskostnader.

Felleskostnader er opplyst av forretningsfører.

Felleskostnader: Fellesutgifter 4 963

Enhetspris heis 460

Tilleggsytelser: Medlemskontingent medeiere (forfall hver 12. md.) (300,00 i Feb. 24)

0

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 423

Andel Fellesgjeld

Kr 352 825

Fellesgjeld pr. dato

13.02.2025

Andel fellesformue

Kr 16 417

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Sundekrossen Borettslaget

Organisasjonsnummer

951270032

Andelsnummer

121

Om borettslaget

- 238 enheter totalt
- 3 høyblokker og 4 lavblokker
- 174 leiligheter i blokk (2, 3 og 4 roms). 4, 5 og 6-etasjes blokker.
- 64 rekkehus
- Alle blokkene har installert heis.
- Til noen av leilighetene i 5-etasjes-blokkene følger fast garasje-plass i lukket anlegg - for de andre blokkene er det oppført garasjer som kan leies - kontakt styret.
- Generalforsamlingen vedtok i 2001 tegninger for utbygging med vilkår og retningslinjer
- Avdelingsregnskap (blokk og rekke)
- Ordensregler. Dyrehold tillatt - skriftlig søknad sendes til styret.
- Medlem av sikringsordning i Klare Finans AS
- Felles varmtvannsbereder i alle blokkene - inkludert i fellesutgiftene.
- Borettslaget har aktivitetshus som kan leies - ta kontakt med styret
- Rehabilitering av takene på rekkehusene utført i 2011.
- Rehabilitering av rekkehusene - kledning, vinduer og dører - ferdig 2022.
- Rehabilitering av takene på blokkene vil bli utført i 2024 - låneopptak på deler av prosjektet.
- TV og internett fra Telia frem til Q2 i 2025 - kontakt styret for mer informasjon.
- Fra Q2 i 2025 er det inngått TV og internett-pakke fra Altibox - kontakt styret for mer informasjon
- Bate avregner og fordeler felleskostnadene mellom selger og kjøper ved eierskifter. Kjøper skal betale felleskostnader fra og med overtakelsesdato, og mottar faktura i eget navn.

Styreleder: Mads Amundsen

Adresse: Duganekroken 17

Postnr/-sted: 4048 HAFRSFJORD

Telefon: Mob.: 95935345

E-post: post@sundekrossen.no

Webside: www.sundekrossen.no

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenummer: 135599116, Husbanken

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 13.02.2025: 4.68% pa.

Antall terminer til innfrielse: 27

Saldo per 13.02.2025: 4 812 496

Andel av saldo: 68 627

Første termin: 30.08.2013 Første avdrag: 30.08.2018 (siste termin 28.02.2038)

Lånenummer: 16369334976, Dnb Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 13.02.2025: 5.55% pa.

Antall terminer til innfrielse: 119

Saldo per 13.02.2025: 48 500 000

Andel av saldo: 284 198

Første termin: 30.12.2024Neste avdrag: 30.12.2034 (siste termin 30.09.2054)

Lån blokk

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.12.2034 utgjøre ca kr 654,00 per måned for denne boligen

Sikringsordning fellesgjeld

Hvis borettslaget lider tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, kan et eventuelt tap medføre at de andre andelseierne må betale høyere felleskostnader. For å sikre seg mot eventuelle tap har borettslaget tegnet avtale om sikringsordning som dekker tap av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett. Forkjøpsretten er utlyst på forhånd. For de som har meldt forkjøpsrett er fristen 5 hverdager for å benytte forkjøpsretten etter at boligbyggelaget har fått melding om salg. Dersom aksept av bud skjer mer enn 3 måneder etter at varsel om forhåndsutlysning ble sendt boligbyggelaget, må forkjøpsretten utlyses på nytt. Det vil da kunne gå noe lenger tid før forkjøpsretten er avklart. Kontakt megler dersom det er behov for ytterligere informasjon.

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Forretningsfører

Forretningsfører
Bate Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 41, bruksnummer 1271 i Stavanger kommune. Andelsnr. 121 i Sunde krossen Borettslaget med orgnr. 951270032

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

19.07.1983 - Dokumentnr: 11600 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1103 Gnr:41 Bnr:1202

EIENDOMMEN ER UTSKILT FRA FLERE BRUKSNUMMER

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse datert 25.06.1984

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Det er mindre avvik på tegning - badrom og toalettrom er idag sammenslått til et rom.

Vei, vann og avløp

Offentlig

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål og ligger i et område regulert til bolig. Plan 1033, 2326 og 888.

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten: Plan 2849 - Nore Sunde felt B5 og B8 og 2874 - Detaljregulering for Bussveien Madlaforen - Kverntorget

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Etter avtale med selger. Fleksibel

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 200 000 (Prisantydning)

352 825 (Andel av fellesgjeld)

3 552 825 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 213 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

9 563 (Omkostninger totalt)
17 463 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
20 263 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 562 388 (Totalpris. inkl. omkostninger)
3 570 288 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
3 573 088 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 9 563

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg

av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,2 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 900,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 40 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva

Oppdragsansvarlig

Christoffer Værstad
Eiendomsmegler MNEF
christoffer.verstad@aktiv.no
Tlf: 970 93 630

Aktiv Eiendomsmegling Ryfylke AS avdeling Stavanger, Kongsgata 10

Salgsoppgavedato

10.03.2025

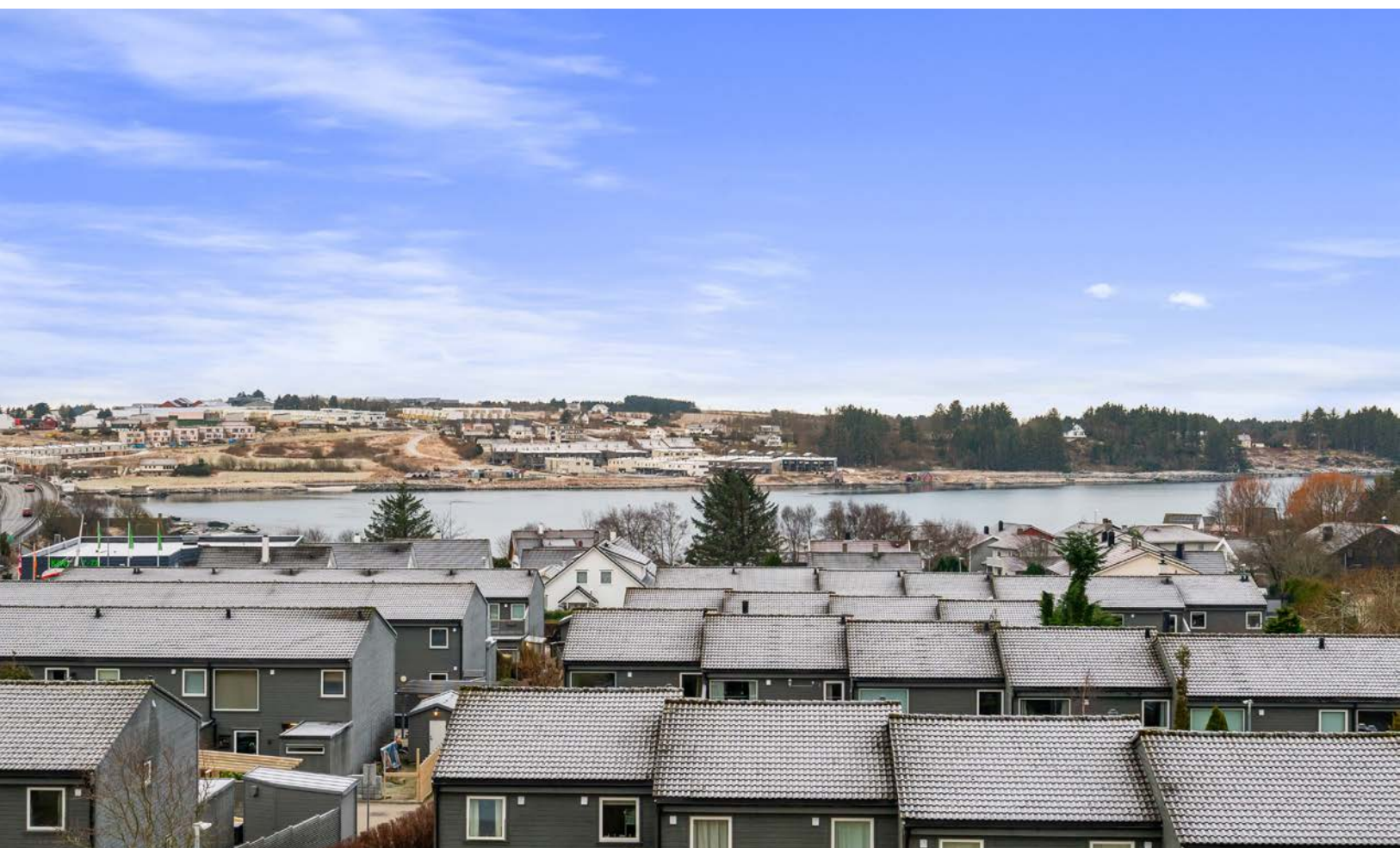










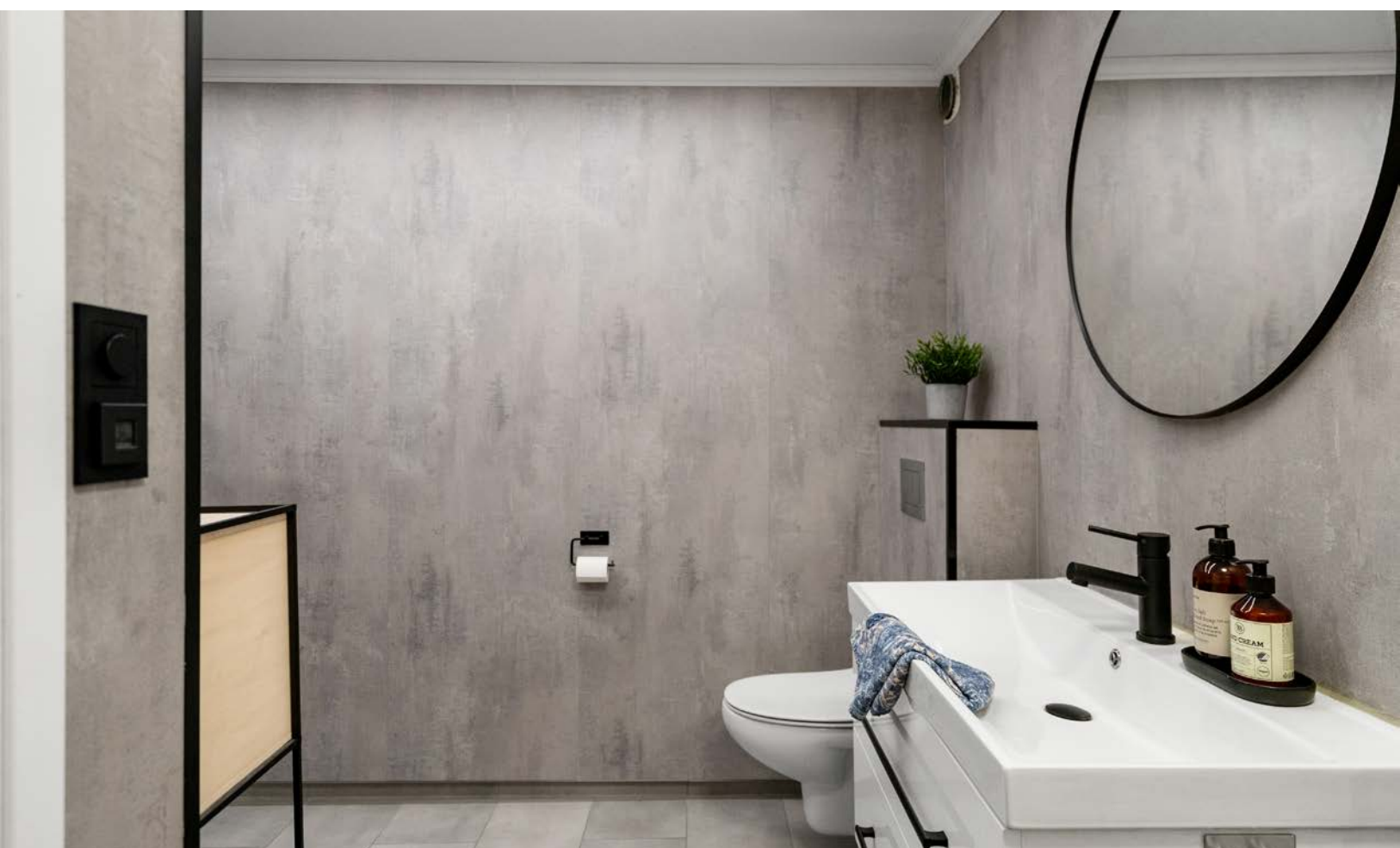
















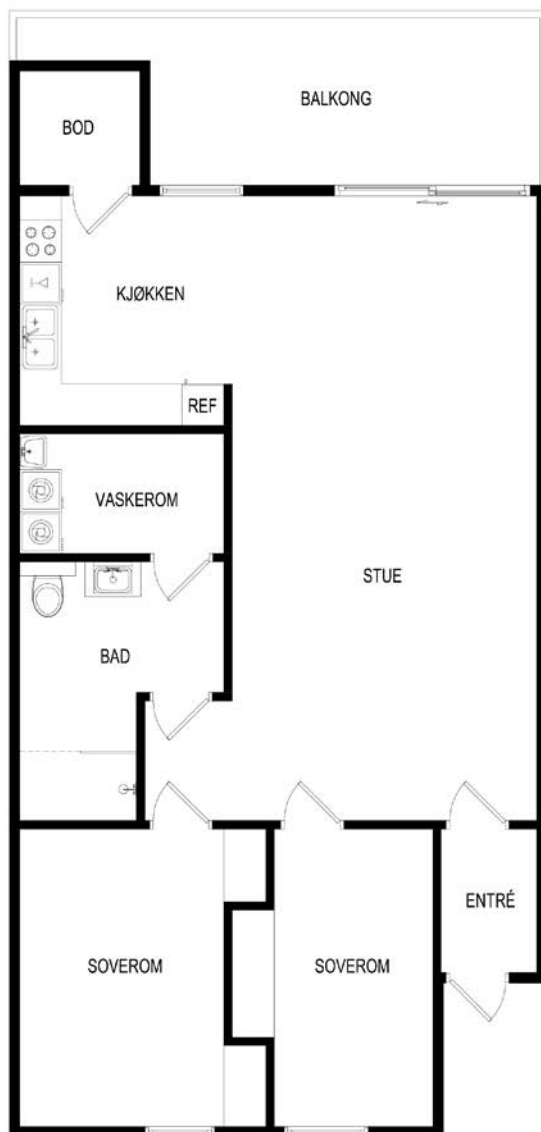












Plantegningen er ikke målbar. Avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle feil.

aktiv.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Leilighet
 Sundelia 20 , 4048
 STAVANGER kommune
 # gnr. 41, bnr. 1271
 # Andelsnummer 121

Sum areal alle bygg: BRA: 104 m² BRA-i: 95 m²



Befaringsdato: 24.02.2025

Rapportdato: 25.02.2025

Oppdragsnr.: 12162-1604

Referansenummer: DI8718

Autorisert foretak: TAKST TEAM AS

Sertifisert Takstingeniør: Asbjørn Frafjord

Vår ref: 7146



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

TAKST TEAM AS

LITT OM TAKST TEAM AS

Vi er et firma som har drevet med taksering av fast eiendom i mer enn 40 år. Rogaland fylke er vårt primærområde, men vi utfører også oppdrag i tilstøtende fylker.

Takst Team består av uavhengige, profesjonelle og faglig dyktige takstingeniører som sikrer og takserer verdier, skader og eiendom etter bransjens strenge standarder og etiske regler. Vi er sertifisert gjennom Norsk Takst, og følger deres etterutdanningsprogram.

Vi er medlem av Takstnett - Norges største totalleverandør av taksttjenester. Les mer om oss her: <https://www.takstnett.no>

Våre verdier;

Kompetent: Vi har både spiss- og breddekompetanse

Uavhengig: Vi er uavhengige og profesjonelle

Nytenkende: Vi er framoverlente og toneangivende

Våre rapporter er utarbeidet etter Norsk takst sine retningslinjer, og vi ber deg lese nøye gjennom rapporten. Har du spørsmål, eller er det noen feil som bør rettes opp, ber vi deg kontakte oss for å avklare dette.

Rapportansvarlig

Asbjørn Frafjord

Uavhengig Takstingeniør

asbjorn@takst-team.no

924 05 207



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løspore slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Borettslagsleilighet som ligger i 4. etasje i blokk fra 1984 fremstår som i normal stand og med normalt vedlikehold.

Registrerte tilstandsmerkninger har hovedsakelig årsak i bygningens alder og vedlikehold, samt konstruksjon.

Enkelte tilstandsgrader er gitt kun ut fra alder og hva som er forventet teknisk levetid på bygningsdelene i denne delen av landet.

Innvendige overflater er generelt kommentert da det er synlig for alle, og må vurderes ut fra egne krav til kvalitet og utforming.

Leilighet - Byggeår: 1984

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2023 i soverom og et vindu med 3-lags glass fra 1983 i stue.

Bygningen har malt entrédør og aluminium terrassedør. Balkong ut fra stue.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har malte plater og malt tapet. Innvendige tak er malte.

Etasjeskiller er av betongdekke.

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Innvendig har boligen malte profilerte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad:

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Det finnes fakturadokumentasjon på membran og flisearbeid som er utført (link i egenerklæringen).

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall er målt til 35 mm fra dør til sluk.

Det er plastsluk, og smøremembran med dokumentert utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Det er mekanisk avtrekk.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom mot bad.

Vaskerom:

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Hulltaking er ikke foretatt, da det ikke er skjult rør opplegg i rommet. Vannrør er åpent anlegg.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.

Det er avløpsrør av plast, stigerør i blokk i soil.

Boligen har mekanisk ventilasjon sentralt i bygget.

Felles varmtvannstank i bygget.

Sikringsskap m/skrusikringer fra byggeåret.

6-kilos brannslukkingsapparat og røykvarslere i boligen.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

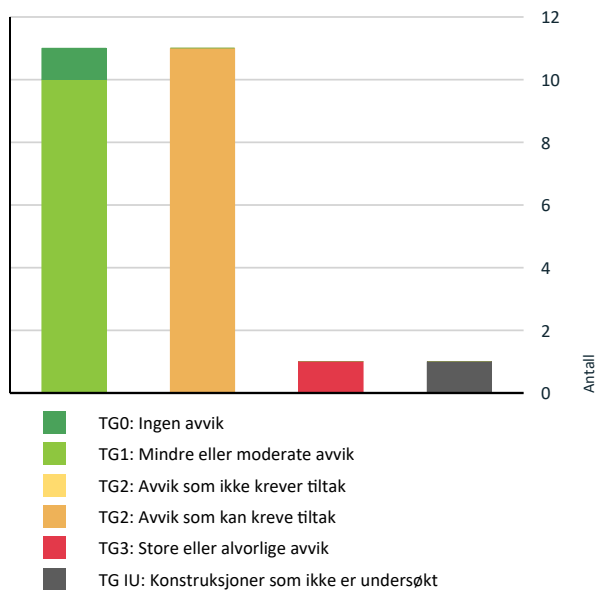
Leilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det er mindre avvik på tegning, badetrom og toalettrom er sammenslått i dag.

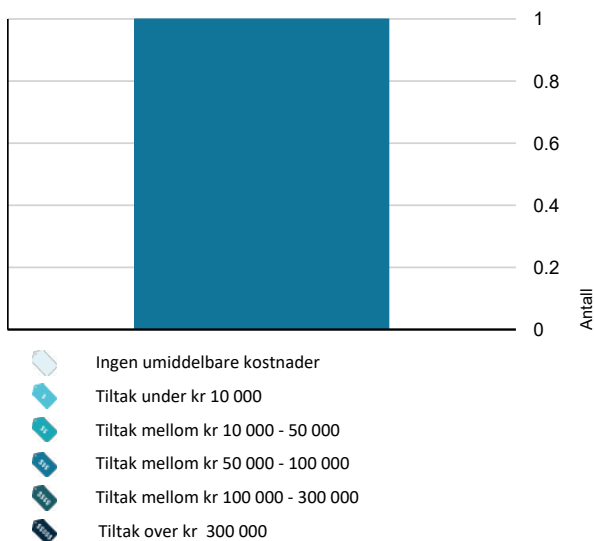
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Etasjeskille:

Søk etter skjevheter kan avvike fra NS3600, da det i hovedsak bestrebes på å måle fra yttervegg til yttervegg, eller kun det største rommet per etasje.

Det er flyttet på møbler/inventar for å få tilkomst til å undersøke utsatte bygningsdeler, installasjoner og innretninger. Det er imidlertid ikke flytte på møbler/inventar som ellers står i rommene, men som likevel kan skjule skader (for eksempel hakk i parkett, sprekk i flis etc.). Det er selgers ansvar å sjekke og opplyse om slike skader i forbindelse med salg.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 4. etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Våtrom > 4. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Våtrom > 4. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Våtrom > 4. etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1984

Kommentar
EDR

Anvendelse
Helårsbolig.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2023 i soverom og et vindu med 3-lags glass fra 1983 i stue.



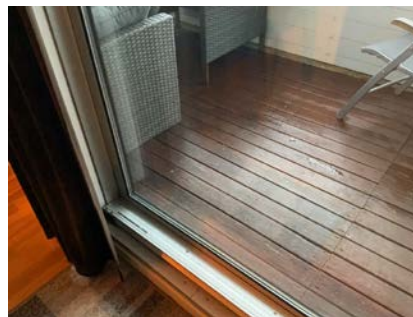
Originalt vindu på kjøkkenet er godt beskyttet for vær og vind.



Nyere vinduer i soverom.

TG 1 Dører

Bygningen har malt entrédør og aluminium terrassedør.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong ut fra stue.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Høyden på rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å øke rekkverkshøyde til dagens krav for å redusere faren for fallulykker.



Tilstandsrapport



! TG 2 Andre utvendige forhold

Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNVEDIG

! TG 1 Overflater

Innvedig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har malte plater og malt tapet. Innvendige tak er malte.

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

! TG 1 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

! TG 2 Innvendige dører

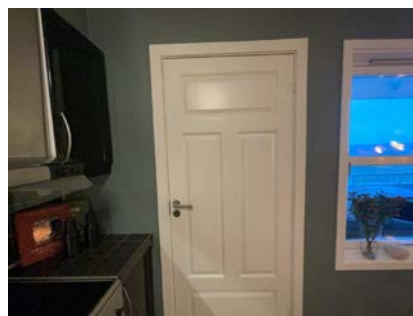
Innvedig har boligen malte profilerte dører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Baderomsdør tar i karmen og bør justeres.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.



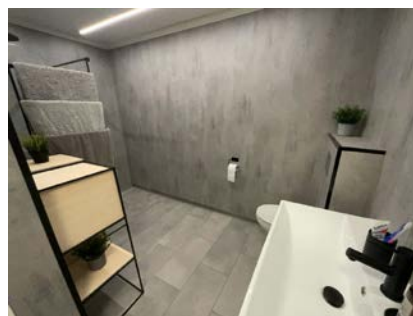
VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Det finnes fakturadokumentasjon på membran og flisearbeid som er utført (link i egenerklæringen).

Årstall: 2021 Kilde: Eier



4. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Baderommet fungerer med avviket, men avslutninger i hjørner etc. har en ufagmessig utførelse.

Tilstandsrapport



Avslutning ved dør.



Synlige skruer.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall er målt til 35 mm fra dør til sluk.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk, og smøremembran med dokumentert utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



4. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.



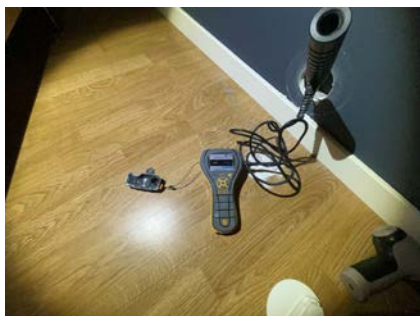
Det er ikke montert deksel/rist på ventilasjonskanal.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom mot bad.

Tilstandsrapport



4. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

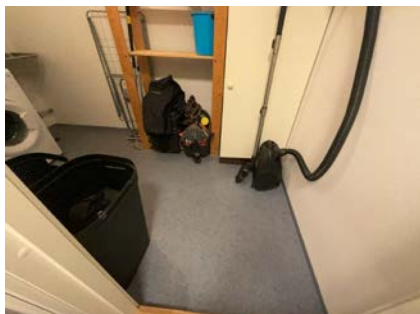
Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

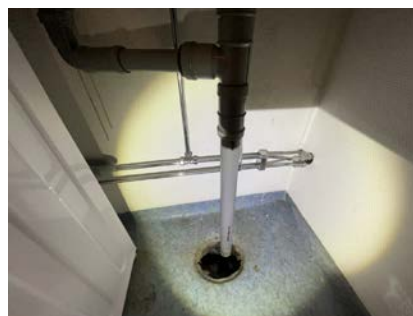
Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



4. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt, da det ikke er skjult røropplegg i rommet. Vannrør er åpent anlegg.



KJØKKEN

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfrysescap, oppvaskmaskin og komfyr.



4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Tilstandsrapport

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



Hovedstoppekran for leiligheten er bak luke under servant på baderom.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast, stigerør i blokka i soil.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon sentralt i bygget.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG IU Varmtvannstank

Felles varmtvannstank i bygget.

TG 2 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringskap m/skrusikringer fra byggeåret.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1983
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Pga. alder på det elektriske anlegget, anbefales en utvidet el-kontroll.



Original inmat i sikringskap.

Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygnings sakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

6-kilos brannslukningsapparat og røykvarsler i boligen.

1. Er det skader på røykvarslere?
Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

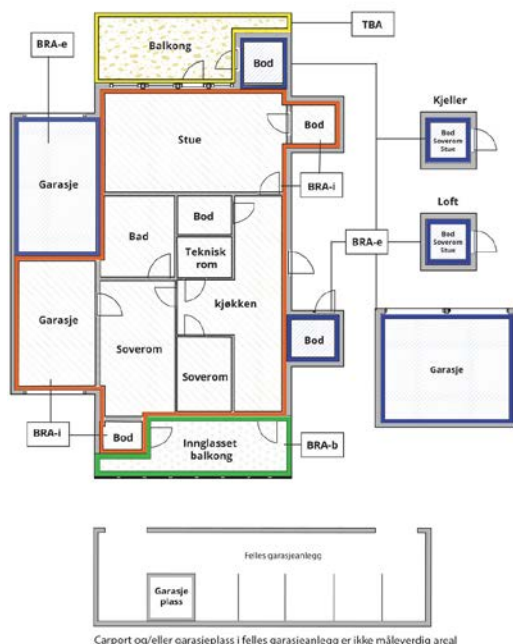
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha en dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carpport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Leilighet

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4. etasje	95			95	11
Kjeller		9		9	
SUM	95	9			11
SUM BRA	104				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. etasje	Entré, Stue/kjøkken, Bad, Vaskerom, Soverom, Soverom 2, Bod		
Kjeller		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Det er mindre avvik på tegning, badetrom og toalettrom er sammenslått i dag.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	93	2

Kommentar

Leilighet

Bod med tilkomst fra kjøkken er oppmålt til 2.4 kvm (s-rom).

Kjellerbod på ca. 9 kvm kommer i tillegg.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.2.2025	Asbjørn Frafjord	Takstingeniør
	Preben Harestad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	41	1271		0	5774.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Sundelia 20

Hjemmelshaver

Sundekrossen Borettslaget

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/Sundekrossen Borettslaget	951270032			Preben Harestad

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

121

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Sunde/Kvernavik i et etablert boligområde.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæring			Fremvist		Nei
Ferdigattest		Ferdigattest er ikke registrert på nett for denne boligen. Tatt i bruk (GAB)05/12-1986 er registrert på nett.	Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Fremvist		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulv høyde (bruttoareal minus arealet som oppas av yttervegger). I tillegg til gulv høyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav tak høyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheden, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheden, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er

ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheden, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheden kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

- I en overgangperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/D18718>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Stavanger (gammel)	
Oppdragsnr.	
1404250012	
Selger 1 navn	
Preben Harestad	
Gateadresse	
Sundelia 20	
Poststed	Postnr
HAFRSFJORD	4048
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	Preben harestad
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	4
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Lo favør
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1404250012

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
 Nei Ja

Initialer selger: PH

1

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Fliser og membran Toalett og dusj montering
Arbeid utført av	Ccd eiendom tjenester/ rørlegger Arve Nilsen As

Filer

[Rørlegger dusj.pdf](#)

[Rørlegger arbeid toalett og dusj.pdf](#)

[Arbeid bad.pdf](#)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Nei Ja

Beskrivelse	Membran
-------------	---------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

Beskrivelse	Har dokumentasjon
-------------	-------------------

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

Nei Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Nei
------	-----

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Nei Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei Ja

Beskrivelse	Utetthet hos nabo fra tak, er fikset med ny papp over gele taket
-------------	--

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

Nei Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Nei Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

Nei Ja

Beskrivelse	Hos naboer, ikke hos meg
-------------	--------------------------

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Kompis som leier firmaet sitt til Haga, montert track line i tak
Arbeid utført av	Haga installasjon

Filer

[Faktura haga.pdf](#)

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Nei Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Nei Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

Beskrivelse

Hele blokken har tilgang til lading

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Nei Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Nei Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

Nei Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei Ja

Tilleggs kommentar

Oppdaget kakerlakker i borettslaget, ikke noe i leilighet. Borettslaget er på saken og hentet inn rentokill.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Preben Harestad	f61231f2738ddee41f133cf0a 26429ae10e0bcf1	10.03.2025 10:57:55 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1404250012

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

Reguleringsplan under behandling

Adresse: Sundelia 20, 4048 HAFRSFJORD

Gnr/Bnr: 41/1271/0/0

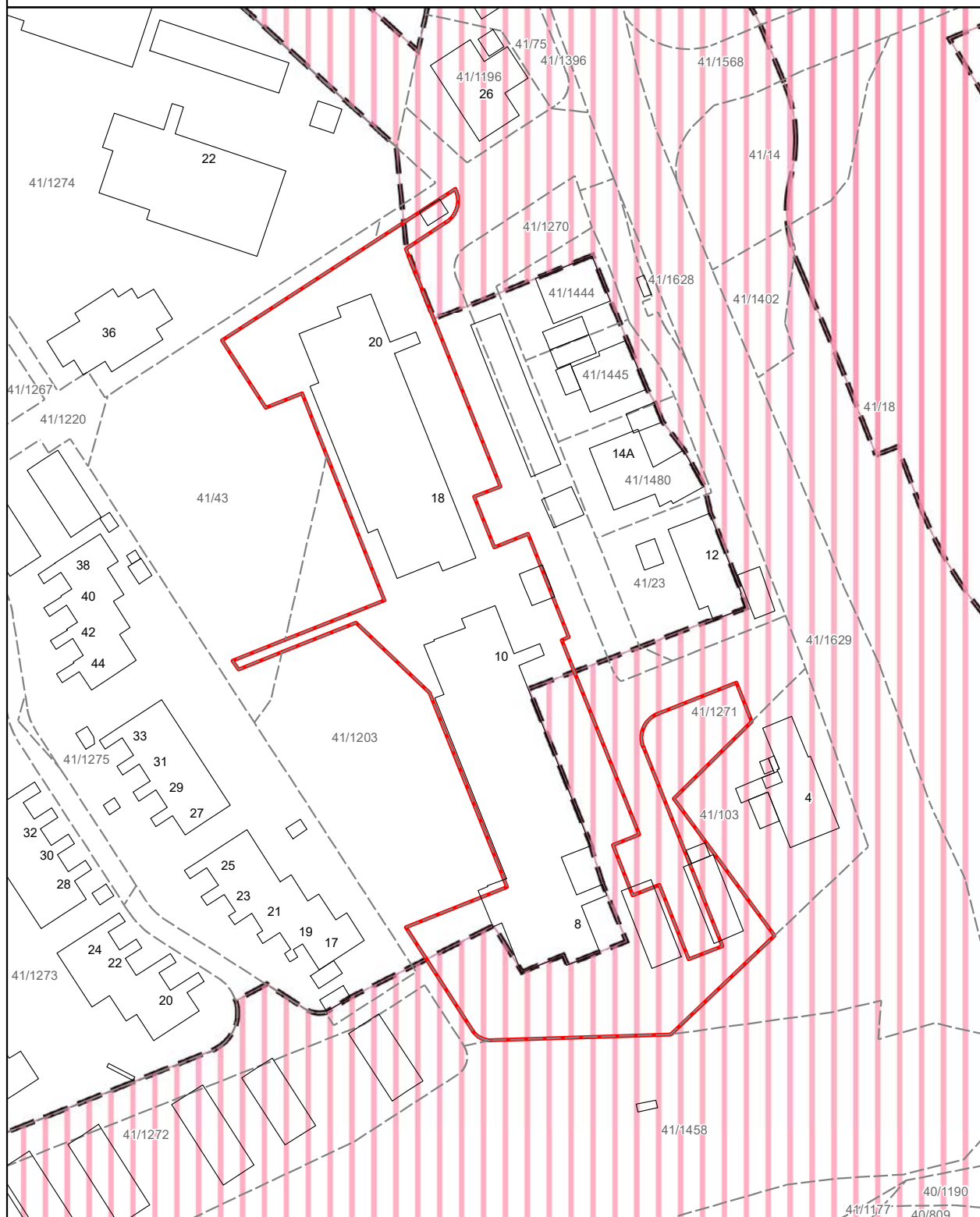
Dato: 2025-02-13

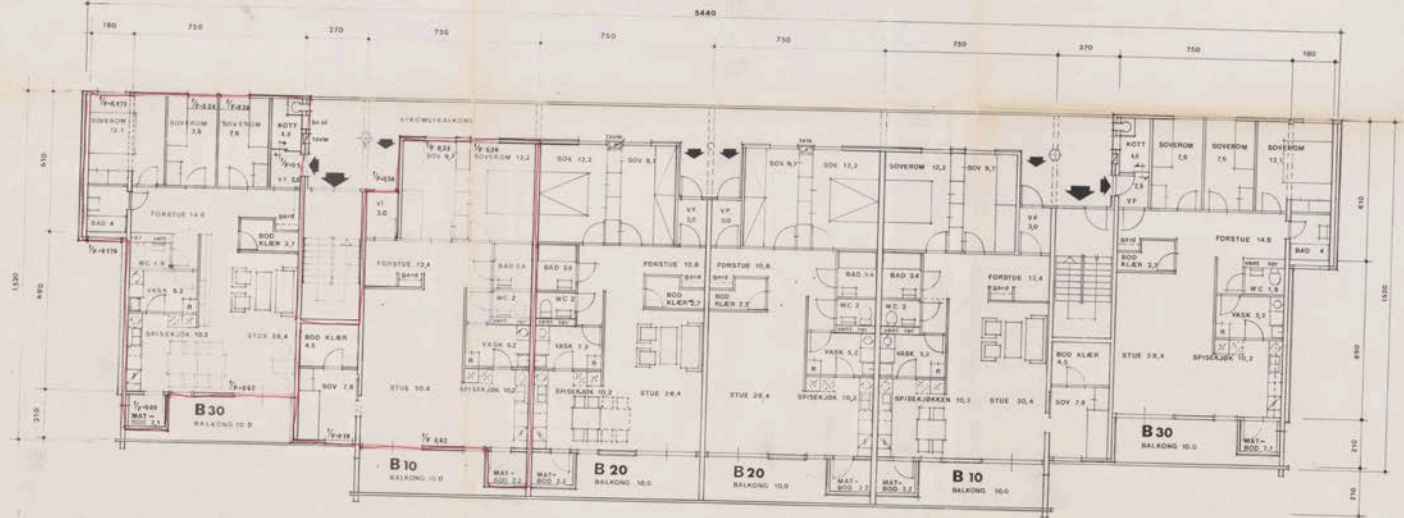
Målestokk: 1:1,000

Planident: 2874,2849

Ikrafttredelsesdato:

Stavanger
kommune





- B 10** 4 ROM 90 m² netto. 5 senger på golv
- B 20** 3 ROM 82,3m² netto 4 senger på golv
- B 30** 4 ROM 911 m² netto 4 senger på golv

4/12/21
 STAVANGER KOMMUNE
 BYGGERAMMET
 2 JULI 2021

BL SUNDKROSSEN

B3 2.3.4. ETASJE

EVYND RETZIUS & SVEIN BJØRLAND - ARKITEKTER H.S.A.L.
HAARHØIENVEIEN 10 • 4130 SUNDKROSSEN • TELEFON 51 22 22 22

DATE	RETTET
20.11.21	1/2 -B2
1.100	1/2 -B1

nr. 314 030

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Jorunn Mehus

Dato utgjrt: 13.02.25 Side 1 av 3

Borettslaget S undekrossen	V ³ r ref.:	161/121
Sundelia 20	Type:	Borettslag
4048 HAFRSFJ ORD	Eiere:	Preben Harestad
Organisasjonsnr: 951 270 032	Andelsnr:	121

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 5 423

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Fellesutgifter	4 963
	Enhetspris heis	460

Tilleggsytelser:	Medlemskontingent medeiere (forfall hver 12. md.)	(300,00 i Feb. 24)	0
------------------	---	---------------------	---

Avtale om finansiering av felleskostnader hos Klare Finans AS

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l ³ n):	352 825	Gjeld siste ³ rsoppg.:	352 825
---	---------	-----------------------------------	---------

Klient ajourf. l ³ n:	89 812 496	Klient gj. s. ³ rsoppg.:	89 812 495
----------------------------------	------------	-------------------------------------	------------

Spesifikasjon av l³ n:L³ nenummer: 135599116, HusbankenAnnuitetsl³ n, 2 terminer per ³ r.

Rentesats per 13.02.2025: 4.68% pa.

Antall terminer til innfrielse: 27

Saldo per 13.02.2025: 4 812 496

Andel av saldo: 68 627

Første termin: 30.08.2013Første avdrag: 30.08.2018 (siste termin 28.02.2038)

L³ nenummer: 16369334984, Dnb Bank ASAAnnuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 13.02.2025: 5.55% pa.

Antall terminer til innfrielse: 119

Saldo per 13.02.2025: 36 500 000

Andel av saldo: 0

Første termin: 30.12.2024Neste avdrag: 30.12.2034 (siste termin 30.09.2054)

L³ n rekkeL³ nenummer: 16369334976, Dnb Bank ASAAnnuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 13.02.2025: 5.55% pa.

Antall terminer til innfrielse: 119

Saldo per 13.02.2025: 48 500 000

Andel av saldo: 284 198

Første termin: 30.12.2024Neste avdrag: 30.12.2034 (siste termin 30.09.2054)

L³ n blokkUt i fra dagens l³ nebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.12.2034 utgjøre ca kr 654,00 per m³ ned for denne boligen

4: SNrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Mads Amundsen

Adresse: Duganekroken 17

Postnr/-sted: 4048 HAFRSFJ ORD

Telefon: Mob.: 95935345

E-post: post@sundekrossen.no

Webseite: www.sundekrossen.no

5: Restanse felleskostnader pr. 13.02.2025

Utest³ ende saldo: 0

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Jorunn Mehus

Dato utkjrt: 13.02.25 Side 2 av 3

Borettslaget S undekrossen	V ³ r ref.:	161/121
Sundelia 20	Type:	Borettslag
4048 HAFRSFJ ORD	Eiere:	Preben Harestad
Organisasjonsnr: 951 270 032		

5: Restanse felleskostnader pr. 13.02.2025

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	5 423
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2024

Annen formue:	16 417	Gjeld:	352 825	Andre inntekter:	1 244
		Utgifter:	18 722		

7: P³ lydende

P ³ lydende:	100	Opprinnelig innskudd:	169 200
Andelsnr: 121		Partialobligasjonsnr: 121	

8: Bygning/eiendom

Bygge³ r: 1984
G³ rds/bruksnr: 41/1269, 41/1270, 41/1271, 41/1273, 41/1267, 41/1272, 41/1274, 41/1275, 41/1266, 41/1268
Bygningstype: Blokk med heis

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	87158544
--------------	---------------------------	-----------	----------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	18.06.1984	SS Bnr:	H0402		
Etasje:	4	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Ja	BOA	82		
Parkeringstype:	Parkeringsplass ()				
System ³ s:	Ja	Antall rom:	3		
Husdyrhold:	Ja	Oppr. antall rom:	3		
LivsInp standard:	Nei	Kategori:	3-roms Type B20	P-rom	82
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget 2 - Medlem i S torby 2 - Medlem i Bate				

Fasiliteter:

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Jorunn Mehus

Dato utkjrt: 13.02.25 Side 3 av 3

Borettslaget S undekrossen	V ³ r ref.:	161/121
Sundelia 20	Type:	Borettslag
4048 HAFRSFJ ORD	Eiere:	Preben Harestad
Organisasjonsnr:	951 270 032	

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

- 238 enheter totalt
- 3 hryblokker og 4 lavblokker
- 174 leiligheter i blokk (2, 3 og 4 roms). 4, 5 og 6-etasjes blokker.
- 64 rekkehus
- Alle blokkene har installert heis.
- Til noen av leilighetene i 5-etasjes-blokkene følger fast garasje-plass i lukket anlegg - for de andre blokkene er det oppfjrt garasjer som kan leies - kontakt styret.
- Generalforsamlingen vedtok i 2001 tegninger for utbygging med vilk³ r og retningslinjer
- Avdelingsregnskap (blokk og rekke)
- Ordensregler. Dyrehold tillatt - skriftlig s³knad sendes til styret.
- Medlem av sikringsordning i Klare Finans AS
- Felles varmtvannsbereder i alle blokkene - inkludert i fellesutgiftene.
- Borettslaget har aktivitetshus som kan leies - ta kontakt med styret
- Rehabilitering av takene p³ rekkehusene utfjrt i 2011.
- Rehabilitering av rekkehusene - kledning, vinduer og d³rrer - ferdig 2022.
- Rehabilitering av takene p³ blokkene vil bli utfjrt i 2024 - p³ neopptak p³ deler av prosjektet.
- TV og internett fra Telia frem til Q2 i 2025 - kontakt styret for mer informasjon.
- Fra Q2 i 2025 er det inng³ tt TV og internett-pakke fra Altibox - kontakt styret for mer informasjon
- Bate avregner og fordeler felleskostnadene mellom selger og k³pper ved eierskifter. K³pper skal betale felleskostnader fra og med overtakelsesdato, og mottar faktura i eget navn.

Vedtekter

for Borettslaget Sundekrossen, org nr 951 270 032, tilknyttet Bate Boligbyggelag vedtatt på generalforsamling den 6. april 2005, endret på ekstraordinær generalforsamling 03.september 2018, endret på generalforsamlingen 21.mars 2022 og sist endret på generalforsamlingen 15.mars 2023.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Stavanger kommune og har forretningskontor i Stavanger kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Bate Boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter og ordensregler.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

(6) Alle endringer som påvirker fasade og fellesareal krever skriftlig søknad til styret, og skal godkjennes av styret eller generalforsamlingen før arbeidet påbegynnes. Styret kan sette føringer for utførelsen. Andelseier er ansvarlig for å søke om godkjenning fra kommunen hvor dette påkreves.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/-inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereeder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Hvis det er usikkerhet om hvordan skaden er oppstått, utbedrer borettslaget skaden og har adgang til boligene for kontroll og utbedring.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(8) En andelseier som etter godkjenning fra styret eller generalforsamlingen har oppført et privat tiltak i tilknytning til egen andel, som ikke følger den opprinnelige bygningsmassen, overtar vedlikeholdsansvaret for tiltaket. Vedlikeholdsansvaret inkluderer også reparasjons- og utskiftningsansvar. Dersom nødvendig vedlikehold ikke blir utført av andelseier etter gjentatte oppfordringer fra styret, kan styret gjennomføre nødvendig vedlikehold på andelseiers regning. Godkjente tilbygg som øker andelens felleskostnader omfattes ikke av andelseiers vedlikeholdsplikt.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av ruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også innglasset fasade i Mjugbakken 5 og 7 samt Mjughøyden 8.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

12. Elektronisk kommunikasjon

Med virkning fra Generalforsamlingen 2022 vil det kun bli benyttet elektronisk kommunikasjon for all informasjon som sendes ut til andelseierne fra styret og forretningsfører. Dette med hensikt i å effektivisere kommunikasjonen og redusere kostnadene. Alle andelseiere blir ansvarlig for å oppdatere styret på sin e-post adresse og har dermed samtykket at denne blir benyttet til kommunikasjon/informasjon i borettslaget. Andelseiere som ikke disponerer e-post, kan be om å motta informasjon pr post.

ORDENSREGLER FOR BORETTSLAGET SUNDEKROSSEN

Ordensreglene pålegger ikke bare plikter, men skaper snarere tvert om rettigheter. Ordensreglene skal være et vern for den gode beboer og sikre ro og gode forhold i hele boligområdet. Derved fremmes det enkelte hjems hygge og velvære.

Hver enkelt beboer må derfor i egen interesse gå inn for å overholde reglene og være med på å skape den respekt for ordensreglene som er nødvendig for at boligområdet skal bli det trivelige sted slik vi gjerne ønsker.

Hovedsynspunktet må være at ingen bolig nyttes slik at andre beboere sjeneres.

Alminnelige ordensregler.

Boligen med tilhørende rom må brukes med aktsomhet. Beboerne er erstatningspliktige for skader som oppstår gjennom uaktsomhet. Det er viktig å følge de bruksanvisninger som er gitt.

Meld fra til styret eller tillitsvalgt umiddelbart om vesentlige skader som oppdages / oppstår i boligen. Det påhviler beboerne å sørge for vanlig renhold innenfor eiendomsgrensene etter de retningslinjer styret har vedtatt. Papir og annet avfall må ikke få ødelegge et ellers godt inntrykk.

Fellesantenne for radio og TV er montert, og det må kun brukes de dertil egnede spialledninger. Oppsetting av ekstra antenner må godkjennes av borettslagets styre.

Utendørs tørking av tøy samt støyende arbeid må ikke skje på søn- og helligdager eller 1. og 17. mai. Vis hensyn til naboene.

Bilvasking må eventuelt skje på anvist sted.

Plener og beplantning.

Påse at det ikke blir tråkket for meget på plenene i vår- og høstbløyta, da grasrøttene lett tar skade av det. Vær med å pass på at busker, trær og beplantning ikke blir ødelagt. Sykling på plener og lekeplasser er ikke tillatt.

Fotballsparking.

Fotballsparking skal ikke skje på plener men kun foregå på kvartalets fotballøkke. Det henstilles til den enkelte beboer å være behjelpelig med at dette påbud overholdes.

Husdyrhold.

Det er tillatt å holde dyr. Dyrehold medfører forpliktelser for eieren. Derfor skal det likevel søkes skriftlig om å få holde dyr. Søknaden skrives på eget skjema som fås utlevert av styret. Samtidig underskriver søker på at de fastsatte vilkår for dyreholdet godtas.

Søknaden skal være behandlet innen en måned fra den mottas av styret. Et avslag kan påklages til generalforsamlingen.

Hvis dyreholdet er til ulempe for borettslaget eller beboerne (jfr. § 5-2 i husleieloven), vil dyreholdet kunne forbys av styret.

Eventuell klage på dyrehold må skje skriftlig. Styret kan innkalle partene til samtaler i saken. Styret kan pålegge påklaget om å fjerne dyret. Ved vesentlig mislighold og nekting av å fjerne dyr, vil styret vurdere oppsigelse av leieforholdet.

Ro i boligene.

I tiden kl. 23.00 - 06.00 skal det være ro i boligene. For øvrig skal boligen brukes uten at det er til sjenanse for andre beboere.

Utstyr, skilt m.v.

Oppsetting av flaggstenger, skilt, markiser m.v. krever skriftlig godkjenning av borettslagets styre.

Parkering.

Overhold parkerings- og trafikkbestemmelsene i borettslaget. Benytt parkeringsplassene. Kjør sakte og med omtanke innenfor borettslagets område. Avskiltede biler vil bli fjernet av styret med mindre det foreligger avtale med borettslaget.

Særlig for blokkbebyggelse.

Sykler, ski, barnevogner o.l. må ikke settes i felles trapperom og ganger. Utenfor må sykler etc. parkeres slik at de ikke sjenerer andre.

Det er ikke tillatt å riste tepper eller sengetøy fra balkonger eller vinduer.

Ristene (slukene) på balkongene må til enhver tid holdes rene for skitt slik at overvann ikke trenger inn i boligen. Oppståtte skader av slik forsømmelse kan medføre økonomisk ansvar.

Søppel sorteres etter kommunens regler og kastes i riktig søppeldunk i søppelbodene. Avfall som ikke kan kastes etter disse reglene må beboeren selv bringe til godkjent avfallsplass.

(Vedtatt på generalforsamlingen 2000)

PS: I tillegg gjelder også parkeringsbestemmelser vedtatt av borettslaget på samme generalforsamling som en del av borettslagets ordensregler.

Borettslaget Sundekrossen



Innkalling til generalforsamling 2024

Innkalling til generalforsamling

Styret innkaller til ordinær generalforsamling i Borettslaget Sundekrossen.

Innkallingen inneholder borettslagets årsregnskap for 2023, og informasjon om de sakene som skal behandles på generalforsamlingen.

Styret ber om at du leser nøye igjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å møte opp på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte ditt bomiljø det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamlingen med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligene har også andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun én stemme pr. andel.

Du har rett til å møte ved fullmektig. Ingen kan stille med mer enn én fullmakt.

Mandag 18.03.2024, kl. 18:00

Aktivitetshuset i borettslaget

Saksliste

- 1 Konstituering
 - 1.1 Valg av møteleder og sekretær
 - 1.2 Valg av 1 eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder
 - 1.3 Registrering av møtedeltakere
 - 1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste
- 2 Årsregnskapet for 2023
- 3 Orienteringssak: Informasjon fra styret
- 4 Godtgjørelse til styret
- 5 Borettslagets parkeringskontroll-system
- 6 Renhold i blokkene
- 7 Parkering for beboere, firmabiler og gjester, samt antall biler pr boenhet i borettslaget
- 8 Utforming. mobilitet - gangsti ved Sundelia 24
- 9 Erstatte garasjene med carporter
- 10 Valg
 - 10.1 Valg av leder for 2 år
 - 10.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år
 - 10.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
 - 10.4 Valg av valgkomité
 - 10.5 Valg av delegert/delegerte til Bate sin generalforsamling

Styret
Borettslaget Sundekrossen

2. Årsregnskapet for 2023

Forslag til vedtak: Årsregnskapet vedtas som borettslagets regnskap for 2023.
De disponible midlene overføres til neste år.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 357.000 (uendret fra 2023).
Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Borettslagets parkeringskontroll-system

Sak innmeldt av Nora Margrethe Hagerup - Sundelia 22.

I løpet av 2023 innførte styret et nytt system for parkeringskontroll ved at EasyPark skal ha kontroll med beboernes kjøretøy mens selve parkeringskontrollen fortsatt blir utført av Rogaland Parkering, så vidt vi har forstått.

Takstgruppe 57807 Høyblokker – Sundekrossen, Beboer.

Takstgruppe 57801 Sundelia 8-20, Beboer.

Takstgruppe 57803 Sundelia 20-24, Beboer.

Dette gjelder og takstgruppe 57805 Rekkehus, Beboer.

I det systemet som ble skrotet anga parkeringsbeviset hvilke plasser som kunne benyttes og det fungerte fint i mange år. Så vidt vites var det for problematisk for styret å få utstedt nye bevis og man valgte derfor å legge problemene over på beboerne.

For gjester skaper også dette systemet problemer. Hvor kan de finne informasjon om EasyParks takstgruppe og har de en smarttelefon med EasyPark appen installert. At dette kan gjøres av beboer er for så vidt greit, men hva med alle de som ikke har bil og derfor ikke har denne appen.

Forslag til vedtak: Ut fra ovenstående fremmes derfor følgende forslag for generalforsamlingen:

Systemet med EasyPark avsluttes og det gjeninnføres et system basert på parkeringsbevis.

Styrets innstilling: Styret har inngått et samarbeid med EasyPark for å kunne tilby en enkel måte for beboerne å parkere med parkeringsbevis. Dette er en utbredt løsning som stort sett alle som kjører bil i dag må benytte seg av ved parkering.

Styret har noen kommentarer til forslagsstiller fremstilling av dagens parkeringsløsning for den enkelte takstgruppe:

Takstgruppe 57807 Høyblokker – Sundekrossen, Beboer.

Alle andeler i høyblokk har fast parkeringsplass, da det er nok parkeringsplasser til å dekke alle andeler. De som ikke disponerer bil, står fritt til å låne denne ut til noen som har behov for mer enn en plass.

Takstgruppe 57801 Sundelia 8-20 og Takstgruppe 57803 Sundelia 20-24, Beboer.

Det oppleves ikke som noe problem med denne løsningen, alle andeler har parkering til enhver tid så langt styret kjenner til.

Dette gjelder og takstgruppe 57805 Rekkehus, Beboer. Vi har ikke fått en eneste tilbakemelding på at dette er problematisk for andelseiere. Synspunktene som sendes inn i saken virker ikke å være basert på fakta. Styret har gitt beskjed om at de som ikke behersker IT og eller ikke har smarttelefoner kan bruke fysisk P-bevis.

Generelt er styrets forståelse EasyPark fungerer. Det har vært noe problemer i oppstarten, noe styret har vedkjent og tatt tak i. Styret har bl.a holdt igjen en lengre periode på ilegging av gebyrer

som følge av dette.

Styret ønsker at borettslaget skal være framtidsrettet. Absolutt alle andelseiere har tilgang til denne appen både de med og uten bil, nettopp for at alle skal kunne benytte seg av bl.a gjesteparkeringsregistrering.

De som trenger fysisk parkeringsbevis, får dette uten noe problem. Dermed har vi i dag en løsning som ivaretar både de som ønsker fysisk bevis og de som ønsker å benytte seg av en digital løsning.

På denne bakgrunn anbefales det at generalforsamlingen stemmer mot forslaget.

6. Renhold i blokkene

Sak innmeldt av Nora Margrethe Hagerup - Sundelia 22

Ny leverandør ble Brilliant Renhold as.

Vaskedag er endret fra torsdag (rent før helg) til tirsdag.

«For blokkenes vedkommende er det inngått avtale med Allrent as som ivaretar ukentlig vask av trapper og gangarealer og glass i oppgangene. De skifter og matte ved inngangsdøren 1 gang pr. uke. Øvrig nødvendig eller ønskelig renhold på fellesarealer må beboerne selv stå for.»

Forslag til vedtak: Da dagens renhold ikke holder samme standard som Allrent fremmes følgende forslag til vedtak:

Oppdraget for renhold i blokkene settes tilbake til Allrent as.

Alternativt foreslås følgende:

Brilliant Renhold as fortsetter med det ukentlige renhold, men da i henhold til den rengjøringsplanen som Allrent as benyttet uten at avtalt pris endres.

Styrets innstilling: Det som refereres til i denne saken kjenner ikke styret til. Styret har kun mottatt et fåtall klager, noe som er helt normalt i en oppstartsprosess. Brilliant Renhold har etterlevd de klager som er kommet, og har ordnet opp umiddelbart. Renholds firmaet får skryt fra beboere i ettertid.

Allrent sin avtale ble avsluttet på grunnlag av både pris, dårlig renhold og service over lengre tid i form av klager som var sendt inn, og så videresendt til Allrent uten at dette ble fulgt opp.

Om borettslaget ønsker andre dager med vasking enn de som er satt opp så er styret åpen for forslag rundt dette. Tanken med å sette tirsdag som vaskedag var at det skulle gjøre at vi fikk det rent både midt i uken, og at det holdt til helgen. Styret vil ta løpende vurderinger på hva som er den beste løsningen.

Brilliant Renhold har en mer utfyllende plan enn hva Allrent hadde, og gjør dermed mer for pengene. Styret har vurdert at dagens avtale totalt sett gir den beste løsningen for borettslaget. Flere hensyn må avveies når borettslaget skal inngå avtaler, og styret sitter med en god oversikt. Det er lite hensiktsmessig at generalforsamlingen skal fatte vedtak som går inn på det enkelte avtaleforholdet. Dette er vurderinger som er satt til styret å ta, og styret ber om tillit til at dette gjøres på en god måte.

Hjemmesiden er dessverre ikke blitt oppdatert, men oppdateres fortløpende.

På denne bakgrunn anbefales det at generalforsamlingen stemmer mot forslaget.

7. Parkering for beboere, firmabiler og gjester, samt antall biler pr boenhet i borettslaget

Sak innmeldt av Nora Margrethe Hagerup.

Ved styrets beslutning om å installere ladning for el.bil på alle garasjeplasser for blokk og rekke og på alle utendørsparkeringsplasser ved høy- og lavblokk og samtidig beholde en grense for 2 biler pr. boenhet vil det om ikke lenge oppstå et betydelig kapasitetsproblem, spesielt for blokkenes vedkommende.

For rekkehusenes gjelder følgende fakta:

Alle har hver sin garasje for bil nr. 1. Disponible uteplasser er 19 for egne biler og 7 for gjesteparkering. Av 64 boenheter kan 19 ha 2 biler.

Tilsvarende for lavblokkene er:

Lavblokkene disponerer 41 garasjeplasser og 66 uteplasser for egne biler med ladning. Antall gjesteparkeringsplasser er redusert fra 19 til 12. D.v.s. at 96 boenheter har 107 disponible plasser som betyr at 11 boenheter kan ha 2 biler.

For høyblokkene er tallene som følger:

Her er det 41 utendørs- og 38 garasjeplasser. Det er 13 gjesteparkeringsplasser. Dette betyr at 1 leilighet kan ha 2 biler.

For rekkehus:

For lav- og høyblokk er problemstillingen annerledes:

Som eksempel kan nevnes Sundelia 22. Her har vi 10 garasjeplasser og 10 plasser foran blokken, altså 1 plass til hver leilighet.

Pr. i dag er 3 uteplasser reservert beboere med el.bil. I blokken er det i dag 20 biler (3 leiligheter disponerer 2 biler). Av 10 garasjer er 9 i bruk av S.I. 22, 1 er leid ut til beboer i S.I. 24. Dette betyr at det allerede i dag er manko på 1 plass. 4 leiligheter har ikke bil.

Når det gjelder boeres bruk av uniformerte varebiler sier gjeldene parkeringsregler:

«Beboere med større kjøretøy/firmabiler vil kunne få utstedt parkeringsbevis på særlig vilkår for bruk på fellesparkering ved høyblokkene.»

Det legges ved tabell som viser fordeling av borettslagets ressurser.

Forslag til vedtak: For å redusere problemene med antall biler og parkering fremmes derfor følgende 5 forslag til årets generalforsamling:

1: Antall biler pr. boenhet settes til 1-en. Vedtaket gis ikke tilbakevirkende kraft.

2: Boenhet med 2 biler pr. i dag og garasjeplass for 1 kan ikke disponere utendørs ladepunkt for bil nr. 2

3: Reservert ladeplass kan disponeres av andre mellom kl. 09:00 og kl. 15:30 om den er ledig.

4: Uniformerte varebiler henvises til felles parkeringsplass ved høyblokkene. Borettslagets ladestasjoner skal ikke benyttes.

5: 8 ladestolper på gjesteparkering ved Sundelia 18/20 fjernes. Området tilbakeføres som gjesteparkering for Sundelia 18/20, 22 og 24.

6: Ingen boenhet kan disponere mer enn 1-en garasje plass.

Styrets innstilling: Gjennom parkeringsreglementet forsøkes det å lage en løsning for parkering som ivaretar andelseiernes behov på best mulig måte.

Forslaget til innsender er basert på at vi i borettslaget etter hvert kommer til å få utfordringer med kapasitet på parkering. Dette er et problem som må håndteres når det eventuelt oppstår. Styret kan ikke begrense andelseiernes mulighet til å parkere mer enn det som er nødvendig etter dagens situasjon, for å ta høyde for at det i fremtiden kan bli kapasitetsproblemer.

I praksis viser det seg at det ofte går fint opp, fordi noen andelseiere ikke benytter parkeringsplasser. Dersom det i fremtiden skulle bli utfordringer med å få parkert, vil styret ta tak i dette.

Til det enkelte forslaget som reises har styret følgende kommentar:

1. Antall biler pr. boenhet settes til 1-en. Vedtaket gis ikke tilbakevirkende kraft.

Det er ikke mulig for et borettslag av denne størrelsen og bare ha kun én parkeringsplass pr andel tilgjengelig. Dette vil være en utfordring for mange, og så lenge vi har mulighet til å tilby to plasser, så gjør vi det så langt det rekker.

2. Boenhet med 2 biler pr. i dag og garasje plass for 1 kan ikke disponere utendørs ladepunkt for bil nr. 2

Dette er kun et tema for blokk. Styret vil ta med seg dette forslaget, og så nærmere på det. Vi tenker dette kan være en god løsning, og vil se på å ta med forslaget inn i parkeringsreglementet.

3. Reservert ladeplass kan disponeres av andre mellom kl. 09:00 og kl. 15:30 om den er ledig.

Dette var styret under inntrykk av ikke har vært noe problem. Andelseiere som har kjøpt lader på plassene styret har åpnet for lading, har førsterett her.

4. Uniformerte varebiler henvises til felles parkeringsplass ved høyblokkene. Borettslagets ladestasjoner skal ikke benyttes.

Noen andelseiere har fast firmabil som brukes i hverdagen, og disse skal kunne disponere plassen de har ladepunkt på lik linje som med vanlig bil. Det er kun andelseier som blir belastet for lading.

5. 8 ladestolper på gjesteparkering ved Sundelia 18/20 fjernes. Området tilbakeføres som gjesteparkering for Sundelia 18/20, 22 og 24.

Borettslaget er ansvarlig for å holde andelseiere med tilstrekkelig parkeringsplass så langt det lar seg gjøre. Gjesteparkering er i grunn et privilegium i dagens borettslag, og prioriteres ikke over

andelseiernes eget behov for å kunne parkere og lade.

6. Ingen boenhet kan disponere mer enn 1-en garasje plass.

Dette skal være tilfelle allerede så her må innsender evt utdype mer om hvor dette er tilfelle.

På denne bakgrunn anbefales det at generalforsamlingen stemmer mot forslagene til vedtak.

8. Utforming. mobilitet - gangsti ved Sundelia 24

Sak innmeldt av Inger Johanne Flakke - Sundelia 18:

- Gangsti fra slutten av parkeringsplassen ved nr. 24 ender opp i en bratt og vanskelig bakke til gangstien over, og er vanskelig å bruke for beboere og andre., Det er et ujevnt lag av heller som ligger der, ofte glatt og vanskelig om vinteren da det ikke alltid blir fjernet snø og strødd. Har ved selvsyn sett beboere som sliter med å komme opp den bakken gjennom hele året ,og den er ikke brukervennlig for barnevogner, rullestol og rullatorbrukere og eldre mm.
- Borettslaget skal tilpasse utformingen av uteområdene slik at alle kan ut fra sine forutsetninger ha mobilitetsmuligheter,

Forslag til vedtak: Lage en ny gangvei over gressplenen fra parkeringsplassens ende og opp/bort til eksisterende tur/gangsti slik at borettslaget fremstår som innovativ og tar vare på beboere og de som går igjennom videre opp mot Kverntorget. Vil da gi alle mulighet til å kunne ferdes trygt og lett og vise at vi tar oss av nærområdet vårt

Styrets innstilling: Det er meget god tilkomst til gang og sykkelstier i hele borettslaget hvor veiene er både slake, brøytet og strødd på vinterstid. Disse dekker per dags dato alles behov, styret har ikke mottatt en eneste tilbakemelding om at denne lille stien er et problem, annet enn fra forslagstillere.

På denne bakgrunn anbefales det at generalforsamlingen stemmer imot forslag til vedtak.

9. Erstatte garasjene med carporter

Sak innmeldt av Frode Bråtveit - Sundelia 10

Mitt ønske er at garasjene rives og carport settes opp.

16 carporter med vegg på langside og ladepunkter.

At det ikke er vegg mellom bilene, slik at dører går an å åpne.

Gjerne med hvite striper, slik som uteparkeringen har.

Og med nummererte plasser, slik som nå. Og med månedsleie.

Eller bygge om eksisterende garasjer og gjøre de litt bredere med tanke på bildør.

Det er bildøren og vegg som er problemet med eksisterende garasjer.

Med nye og større biler, vil flere måtte stå ute.

Forslag til vedtak: **Forsalg til vedtak:** Garasjene rives og erstattes av carporter. Plass i carportene skal kunne leies.

Alternativt forslag til vedtak: Eksisterende garasjer bygges om og gjøres bredere.

Styrets innstilling: Styret er enig i at dagens garasjer kan oppleves trange. Samtidig innebærer begge de foreslåtte vedtakene ganske betydelige kostnader for borettslaget. Vi har i dag tiltak som er nødvendige å prioritere å få gjennomført, blant annet utskiftning av tak på blokkene. Styret mener derfor at det ikke lar seg forsvare økonomisk å vedta en ombygging av garasjene på nåværende tidspunkt. Vi er nødt til å prioritere de tiltakene som er nødvendige for å ivareta byggene først.

Det anbefales derfor at det stemmes mot forslaget.

10. Valg

10.1 Valg av leder for 2 år

Mads Amundsen har sagt seg villig til å ta gjenvalg for 2 år.

Styrets innstilling: Følgende har også meldt sin interesse: Payam Allahvirdizadeh (Sundelia 8 - blokk)
Hvis styreleder fra blokk blir valgt skal det velges 1 styremedlem fra rekke - dvs ingen nye styremedlemmer fra blokk.

10.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år

Linda Christin Wiee (blokk) har sagt seg villig til å ta gjenvalg for 2 år.

Styrets innstilling: Følgende personer har også meldt sin interesse som styremedlem:
Inger Vik - blokk
Stian Dahl - blokk
Svein Berglia - blokk

Hvis ny styreleder fra rekke velges inn så skal det velges inn nytt styremedlem fra rekke - dvs ikke nytt styremedlem fra blokk.

10.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Følgende personer har meldt sin interesse til valg som varamedlemmer:

Svein Berglia og Payam Allahvirdizadeh - begge fra blokk

Daniel Rydland - fra rekke

10.4 Valg av valgkomité

10.5 Valg av delegert/delegerte til Bate sin generalforsamling

Det skal velges 3 personer (delegerte) til Bate sin generalforsamling.
Dette bruker å være styremedlemmer.

Fullmakt

Jeg gir herved fullmakt til :.....
(bruk blokkbokstaver)

å møte og avgi stemme på mine vegne på generalforsamling den.....2024.

Navn:.....
(bruk blokkbokstave)

Adresse:

Borettslagets navn:

Dato: 2024

.....
(andelseiers underskrift)

Det må ikke gjøres endringer på dette fullmaktsskjemaet –eller føres på utfyllende tekst i forbindelse med saker som skal opp på møtet. Dette vil kunne medføre at fullmakten blir annullert.

Alternative fullmakter må ha samme innhold. En eventuell representant for andelseier må kunne dokumentere at denne kan signere på vegne av andelseier.

161 Borettslaget Sunde-krossen

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader		13 811 748	12 627 552	13 812 310
Innbetalt til felles l�n - renter		577 320	577 320	577 320
Leieinntekt garasje		128 520	132 140	154 980
Leieinntekt lokaler		0	11 700	10 139
Tillegg felleskostnader		173 472	167 632	172 380
Leieinntekter fra antenner		79 069	92 111	98 000
Sum Inntekter		14 770 129	13 608 455	14 825 129
Kostnader				
Styre honorar, l�nn etc.	1	407 337	407 337	407 337
Avskrivninger	6	188 092	195 294	0
Forretningsf�rre honorar		394 284	394 285	397 398
Tilleggstjenester forretningsf�rre		19 193	17 288	7 000
Revisjonshonorar	2	25 923	6 335	27 000
Vaktmestertjenester		701 966	631 120	804 000
Drift og vedlikehold	3	1 834 343	2 294 404	1 388 300
TV og/eller internett		1 268 751	1 063 942	1 285 000
Renovering	4	0	12 354 613	0
Forsikringer		1 011 494	935 628	1 072 254
Kommunale avgifter		2 865 828	2 752 115	3 351 068
Energi/str�m		1 240 893	1 734 108	1 255 000
Kontingent Boligbyggelag		71 400	71 400	71 400
Administrasjonskostnader		156 002	278 347	177 000
Sum kostnader		10 185 506	23 136 216	10 242 757
Driftsresultat		4 584 623	-9 527 761	4 582 372
Finansielle poster				
Renteinntekter		221 085	52 322	170 000
Kundeutbytte		101 273	97 415	119 520
Rentekostnader		4 261 121	2 226 732	5 047 000
Netto finanskostnader		3 938 763	2 076 995	4 757 480
Resultat	5	645 860	-11 604 756	-175 108

161 Borettslaget Sundeckrossen

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Tomter	6	2 074 862	2 074 862
Bygninger	6	107 565 752	107 565 752
Parkeringsanlegg	6	3 163 696	3 163 696
Andre driftsmidler	6	721 342	909 434
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		113 525 652	113 713 744
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		21 323	29 240
Forskuddsbetalte kostnader		1 403 952	1 311 620
Andre fordringer		11 950	321 768
Bankinnskudd og kontanter			
Innest ³ ende p ³ driftskonto		7 320 675	7 059 787
Sum omløpsmidler		8 757 901	8 722 414
SUM EIENDELER		122 283 553	122 436 158

161 Borettslaget Sundeckrossen

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
<u>Egenkapital</u>			
Innskutt andelskapital		23 800	23 800
Opptjent egenkapital		-8 840 833	-9 486 693
Sum egenkapital	7	-8 817 033	-9 462 893
<u>Gjeld</u>			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Husbanken	8	5 067 470	5 348 228
Pant- og gjeldsbrev l³ n	8	81 694 971	82 566 937
Borettsinnskudd		42 458 000	42 458 000
Sum langsiktig gjeld		129 220 441	130 373 165
<u>Kortsiktig gjeld</u>			
Forskuddsbetalt felleskostnader		20 519	33 887
Leverandørgjeld		1 625 281	1 381 275
P³ l³pne renter		99 710	46 942
Annen kortsiktig gjeld		134 634	63 782
Sum kortsiktig gjeld		1 880 145	1 525 886
Sum gjeld		131 100 586	131 899 051
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		122 283 553	122 436 158

Stavanger 31.12.23

Bate boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Mads Amundsen
Styreleder

Linda Christin Wiese
Styremedlem

Patrick Serigstad
Styremedlem

Rune Nilsen
Styremedlem

Andr³ Eilertsen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

i rsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapskikk samt forskrift om ³ rsregnskap og ³ rsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett ³ r etter balansedagen.

drige poster er klassifisert som anleggsmiddel eller langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp p³ etableringstidspunktet.

Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.

Avsetning for p³ løpt vedlikehold klassifiseres som gjeld.

Fordringer

Restanser og andre fordringer er oppført i balansen til p³ lydende etter fradrag for avsetning for forventet tap. Avsetning for tap gjøres p³ grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Anleggsmidler

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes ³ vN re forbig³ ende. Anskaffelser av varige driftsmidler med vesentlig verdi avskrives over driftsmidlets levetid. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens p³ kostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Bygninger

Avskrivningssatsen for bygninger er satt til null. Dersom det ikke er gjennomført faktisk vedlikehold som oppveier verdiforringelse p³ bygningene, skal det regnskapsføres en tilsvarende avsetning for borettslaget. Slik avsetning vil da vN re balanseføres som vedlikeholdsavsetning under avsetning for forpliktelser.

Inntekter

Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

Disponible midler.

Disponible midler vises i sN rskilt note. Med disponible midler menes omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Oppstillingen over disponible midler følger følgende oppstillingsplan:

A. Disponible midler fra foreg³ ende ³ rsregnskap.

B. Endring i disponible midler

C. Disponible midler ³ rets regnskap.

Note 1 - Styrehonorar, lønn etc.

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Styrehonorar	357 000	357 000
Arbeidsgiveravgift	50 337	50 337
Sum personalkostnader	407 337	407 337

Bedriften har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.

Note 2 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
6360 Renhold	221 289	206 710
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	583 066	804 641
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	399 038	285 489
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	38 454	52 013
6730 Honorar for teknisk rådgivning	10 944	436 809
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	578 640	491 554
6900 Elektronisk kommunikasjon	2 912	17 188
Sum	1 834 343	2 294 404

Note 4 - Renovering/Vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Rehabilitering rekkehus	0	12 354 613

Note 5 - Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
<u>DISPONIBLE MIDLER</u>		
Resultat	645 860	-11 604 756
Opptak av låne	0	10 061 755
Avdrag på låne	-1 152 724	-2 200 836
Tilbakeføring av avskrivning	188 092	195 294
Endring disponible midler	-318 772	-3 548 542
Omløpsmidler	8 757 901	8 722 414
Kortsiktig gjeld	1 880 145	1 525 886
Disponible midler	6 877 756	7 196 528

Disponible midler pr. avdeling

	Blokk	Rekkehus	Totalt
Disponible midler 01.01.	4 160 046	3 036 484	7 196 528
Resultat	825 618	-179 758	645 860
Avdrag på lån	-705 239	-447 485	-1 152 724
Opptak av lån	0	0	0
Aktiverte anskaffelser	0	0	0
Tilbakeføring av avskrivning	137 514	50 578	188 092
Endring disponible midler	257 893	-576 665	-318 772
Disponible midler 31.12.	4 417 939	2 459 819	6 877 756

Note 6 - Varige driftsmidler

	Kamera i garasjeanlegget	Get Safe	PCer	Ladeanlegg el-bil	Bygninger	Heiser Lavblokker
Anskaffelseskost pr.01.01 :	108 031	262 008	77 227	811 750	100 993 710	6 680 073
i rets tilgang :	0	0	0	0	0	0
i rets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	108 031	262 008	77 227	811 750	100 993 710	6 680 073
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	108 031	0	64 356	365 287	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	262 008	12 871	446 463	100 993 710	6 680 073
i rets avskrivninger :	0	0	25 742	162 350	0	0
Anskaffelsesår :	2017	2017	2021	2021	1984	2012
Antatt levetid i år :	5		3	5		

	Parkeringsanlegg	Tomter
Anskaffelseskost pr.01.01 :	3 055 664	2 074 862
i rets tilgang :	0	0
i rets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	3 055 664	2 074 862
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	3 055 664	2 074 862
Anskaffelsesår :	1984	1984
Antatt levetid i år :		

Note 7 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.23	i rets resultat	Regnskap 31.12.22
Andelskapital	23 800	0	23 800
Egenkapital	-8 840 833	645 860	-9 486 693
Sum Egenkapital	-8 817 033	645 860	-9 462 893

Regnskap 31.12.23	i	rets resultat	Regnskap 31.12.22
----------------------	---	---------------	----------------------

Note 7 - Egenkapital

Negativ egenkapital fremkommer som følge av renoveringsprosjekt / vesentlig vedlikehold.. Det gjennomførte vedlikeholdet anses ³ vN re tilstrekkelig for ³ oppveie verdiforringelse av bygningsmassen. Virkelig verdi p³ bygningsmassen er høyere enn bokført verdi slik at reell egenkapital anses ³ vN re forsvarlig ut fra selskapets drift og risiko. Borettslaget har fokus p³ vedlikehold av bygningsmassen og bevisst økonomi-styring for ³ sikre borettslagets videre drift. Det er derfor ikke usikkerhet om fortsatt drift.

Note 8 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Nordea Bank ABP, Filial i Norge	Nordea Bank ABP, Filial i Norge	Husbanken
L ³ nenummer:	67143489090	67143412024	135599116
L ³ netype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaks ³ r:	2018	2017	2013
Rentesats:	5.62 %	5.62 %	3.873 %
Betingelser:	NIBOR 4,37+ Margin 0,9% = 4,37%	NIBOR 4,37 + margin 0,9 = 1,45%	
Beregnet innfridd:	30.12.2060	30.03.2057	28.02.2038
Opprinnelig l ³ nebelr ^p :	47 500 000	39 715 392	6 709 704
L ³ nesaldo 01.01:	45 425 170	37 141 767	5 348 228
Avdrag i perioden:	424 481	447 485	280 758
L ³ nesaldo 31.12:	45 000 689	36 694 282	5 067 470
Saldo 5 ³ r frem i tid:	42 892 340	34 501 354	3 653 945

Pantstillelse.

Av anleggets bokførte gjeld er kr 129 220 441 sikret ved pant.

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr 31.12.2023 en bokført verdi p³ kr 113 525 652.

Avdelingsregnskap

	Blokk	Rekkehus	Totalt
<u>Inntekter</u>			
Innbetalt felleskostnader	10 163 748	3 648 000	13 811 748
Innbetalt til felles P n - renter	577 320	0	577 320
Leieinntekt garasje	128 520	0	128 520
Tillegg felleskostnader	134 040	39 432	173 472
Leieinntekter fra antenner	79 069	0	79 069
Sum Inntekter	11 082 697	3 687 432	14 770 129
<u>Kostnader</u>			
Styrehonorar, lynn etc.	297 804	109 533	407 337
Avskrivninger	137 514	50 578	188 092
Forretningsfjrrerhonorar	288 261	106 023	394 284
Tilleggstjenester forretningsfjrrer	14 032	5 161	19 193
Revisjonshonorar	18 952	6 971	25 923
Vaktmestertjenester	626 646	75 320	701 966
Drift og vedlikehold	1 598 922	235 422	1 834 343
TV og/eller internett	926 188	342 563	1 268 751
Forsikringer	739 503	271 991	1 011 494
Kommunale avgifter	2 019 570	846 258	2 865 828
Energi/strm	1 212 987	27 907	1 240 893
Kontingent Boligbyggelag	52 201	19 199	71 400
Administrasjonskostnader	111 414	44 589	156 002
Sum kostnader	8 043 994	2 141 513	10 185 506
Driftsresultat	3 038 703	1 545 919	4 584 623
<u>Finansielle poster</u>			
Renteinntekter	130 151	90 934	221 085
Kundeutbytte	74 041	27 232	101 273
Rentekostnader	2 417 277	1 843 845	4 261 121
Netto finanskostnader	2 213 085	1 725 678	3 938 763
Resultat	825 618	-179 758	645 860

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Sundekrossen.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Sundekrossen

Styreleder	Mads Amundsen (sign.)	23.02.2024
Styremedlem	Rune Nilsen (sign.)	21.02.2024
Styremedlem	Patrick Serigstad (sign.)	22.02.2024
Styremedlem	Linda Christin Wiee (sign.)	22.02.2024
Styremedlem	André Eilertsen (sign.)	22.02.2024



KPMG AS
Forusparken 2
Postboks 57
4068 Stavanger

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Borettslaget Sundekrossen

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Sundekrossen som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall og disponible midler pr avdeling under note 5 som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Tromsø
Alta	Finnsnes	Molde	Trondheim
Arendal	Hamar	Sandefjord	Tynset
Bergen	Haugesund	Stavanger	Ulsteinvik
Bodø	Knarvik	Stord	Ålesund
Drammen	Kristiansand	Straume	

Penneo Dokumentnøkkel: Q52CE-E8EZY-4DC8E-KYZWV-02Z51-0KNLV



for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

KPMG AS

Monica Rosnes
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Monica Roth Rosnes

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: UN:NO-9578-5997-4-231508

IP: 79.160.xxx.xxx

2024-02-23 20:41:44 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: Q52CE-E8EZY-4DC8E-KYZWW-02Z51-0KNLV

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

Informasjon fra styret

Om Borettslaget Sundekrossen

Borettslaget Sundekrossen ligger i Stavanger kommune og består av 238 enheter. Boligselskapets organisasjonsnummer er 951270032.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:

Styreleder, Mads Amundsen

Styremedlem, André Eilertsen

Styremedlem, Linda Christin Wiee

Styremedlem, Rune Nilsen

Styremedlem, Patrick Serigstad

Varamedlem, Roger Andre Ingebretsen

Varamedlem, Helge Aadland

Styrets arbeid i perioden

Møtevirksomhet:

Det har i denne perioden vært avholdt 8 styremøter hvor i alt 43 protokollerte saker har vært behandlet.

Arrangementer: 2

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden og vil fortsette med disse i neste periode:

Leveranse av TV/Internett.

Problemstillinger og løsninger i forhold til lekkasjer på takene til blokkene.

Vaktmestertjenesten.

Telias priser har økt betraktelig de siste årene. Avtalen som ble signert i 2020 kostet BRL 81.021,- pr.mnd, denne prisen er nå 106.782,- en økning på over 30% på 3 år. Telia har økt prisen til den individuelle andelseier som har oppgradert hastighet med 50,- påslag pr.mnd. Dette i tillegg til en del leveranseproblemer som Telia har løst på en mindre servicevennlig måte.

Styret har derfor nå signert en ny avtale med Lyse/Altibox, denne avtalen er betydelig mye billigere og trer i kraft senest Q2 2025. Styret har her fått utarbeidet en avtale som har KPI frys i 3år i det avtalen trer fysisk i kraft, noe som sikrer god og forutsigbar økonomi på dette området. Prisen styret har forhandlet seg fram til er 94.563,- pr. mnd for borettslaget som er 12.219,- mindre enn dagens avtale. Borettslaget har tegnet avtale på Altibox FLEX M. Lyse legger og ned fiberkabler i hele borettslaget kostnadsfritt. Fiber gjør at vi er rettet mot framtiden og har en stabil leveranse av tv/internett hele veien. Når Lyse går i gang med å legge kabel så vil det bli informert god tid i forveien da Lyse og må inn i alle andelene etter hvert. Denne kommunikasjonen vil LYSE håndtere selv.

Styret vil i 2024, fortsette og jobbe mot å skifte takene på blokkene, takene har ikke blitt gjort noe med siden byggeår og har levd ut livet sitt. Dette har vi fått bekreftet fra flere entreprenører. Dette vil nok medføre en økt fellesutgift med tiden, og vi kan ikke gi noen estimat på dette ennå. Borettslaget kan ikke la være å gjøre noe med dette da det til stadigheter registreres lekkasjer fra tak som ødelegger leiligheter både i toppetasjene og nedover (følgeskader). Forsikringen dekker følgeskadene, men ikke hvor lekkasjen har oppstått så her blir prisen å betale per skade meget høy (egenandelen + kostand for nød

reparasjon), dette i tillegg til at forsikringspremien øker mye mer enn den ville gjort uten disse skadene.

Vaktmestertjenesten vår er og en utgiftspost som har steget mer enn normalt, styret har derfor satt denne tjenesten ut på anbud, slik at det vil bli skifte av vaktmestertjeneste i borettslaget med tiden. Vår pris hos dagens leverandør har siden 2016 økt med 84% noe som ikke samsvarer med indeksen som over disse årene har steget med 33%. Styret ser på dette som en svært alvorlig sak og det er ikke økonomisk forsvarlig å fortsette med dagens avtale.

Forsikringsavtale

Borettslaget Sunde-krossen er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA med polisenummer 87158544.

Styret skal kontaktes i alle forsikringssaker.

Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Årsmeldingen er godkjent av styret 25.02.2024

Antall	Sundelia 8/10	Sundelia 18/20	Sundelia 22	Sundelia 24	Sum lavbl.	Høyblokkene	Sum blokk	Rekkehus
Leiligheter	32	24	20	20	96	78	174	64
Garasjer	12	12	10	7	41	38	79	64
Uteplasser m/lading	22	21	10	13	66	41	107	
Gjesteparkering	7		5		12	13	25	7
Uteplasser u/lading		1			1		1	19
Park.pl./leilighet	1,063	1,375	1,000	1,000	1,125	1,013	1,069	1,30
Overdekning m/lading	2	9	0	0	11	1	12	
Ladeenheter totalt	34	33	20	20	107	79	186	64
							Sum ladeenheter i borettslaget	250

Bate er boligbyggelaget for alle som bor og lever i Rogaland. Vi jobber hver dag med å gjøre livet enklere for våre 63 000 medlemmer:
Gjennom å bygge og forvalte gode boliger, tilby nyttige tjenester, bonuser og rabatter, og ved å utvikle morgendagens bomiljø og opplevelser.
Siden starten i 1946 har vi bygget mer enn 13 000 hjem.
I dag forvalter Bate ca. 30 000 boliger i regionen.

Forretningsfører:
Bate boligbyggelag
51 84 95 00
bate.no



Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Sundekrossen mandag 18.03.2024 kl. 18:00 - Aktivitetshuset i borettslaget.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Vedtak:

Inger Bergeland (Bate) ble valgt til møteleder og Malén Stølen (Bate) ble valgt til sekretær.

1.2 Valg av 1 eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

Vedtak:

Daniel Rydland ble valgt til å signere protokollen.

1.3 Registrering av møtedeltakere

Det møtte 33 andelseiere og innlevert 9 godkjente fullmakter.
Totalt 42 stemmeberettigede.
Dessuten møtte Malén Stølen og Inger Bergeland fra Bate boligbyggelag.

Vedtak:

Tatt til orientering

1.4 Godkjenning av innkalling og sakliste

Vedtak:

Generalforsamlingen ble erklært lovlig innkalt og satt.

2. Årsregnskapet for 2023

Vedtak:

Årsregnskapet ble vedtatt som borettslagets regnskap for 2023.
De disponible midlene overføres til neste år.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Vedtak:

Tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Vedtak:

Godtgjørelse til styret ble fastsatt til kr 357.000,-. Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Borettslagets parkeringskontroll-system

Sak innmeldt av Nora Margrethe Hagerup - Sundelia 22.

I løpet av 2023 innførte styret et nytt system for parkeringskontroll ved at EasyPark skal ha kontroll med beboernes kjøretøy mens

selve parkeringskontrollen fortsatt blir utført av Rogaland Parkering, så vidt vi har forstått.

Takstgruppe 57807 Høyblokker – Sundekrossen, Beboer.

Takstgruppe 57801 Sundelia 8-20, Beboer.

Takstgruppe 57803 Sundelia 20-24, Beboer.

Dette gjelder og takstgruppe 57805 Rekkehus, Beboer.

I det systemet som ble skrotet anga parkeringsbeviset hvilke plasser som kunne benyttes og det fungerte fint i mange år. Så vidt vites var det for problematisk for styret å få utstedt nye bevis og man valgte derfor å legge problemene over på beboerne.

For gjester skaper også dette systemet problemer. Hvor kan de finne informasjon om EasyParks takstgruppe og har de en smarttelefon med EasyPark appen installert. At dette kan gjøres av beboer er for så vidt greit, men hva med alle de som ikke har bil og derfor ikke har denne appen.

Forslag til vedtak for forslagsstiller: Systemet med EasyPark avsluttes og det gjeninnføres et system basert på parkeringsbevis.

Forslag til vedtak fra styret: Anbefaler at generalforsamlingen stemmer mot forslaget fra forslagsstiller.

Vedtak:

Styrets forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

6. Renhold i blokkene

Sak innmeldt av Nora Margrethe Hagerup - Sundelia 22

Ny leverandør ble Brilliant Renhold as.

Vaskedag er endret fra torsdag (rent før helg) til tirsdag.

«For blokkenes vedkommende er det inngått avtale med Alrent as som ivaretar ukentlig vask av trapper og gangarealer og glass i oppgangene. De skiffer og matte ved inngangsdøren 1 gang pr. uke. Øvrig nødvendig eller ønskelig renhold på fellesarealer må beboerne selv stå for.»

Forslag til vedtak fra forslagsstiller: Oppdraget for renhold i blokkene settes tilbake til Allrent AS - alternativt at Brilliant Renhold AS fortsetter med ukentlig renhold, men da i henhold til den rengjøringsplanen som Allrent AS benyttet uten av avtalt pris endres.

Forslag til vedtak fra styret: Anbefaler at generalforsamlingen stemmer mot forslaget fra forslagsstiller.

Vedtak:

Styrets forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

7. Parkering for beboere, firmabiler og gjester, samt antall biler pr boenhet i borettslaget

Sak innmeldt av Nora Margrethe Hagerup.

Ved styrets beslutning om å installere ladning for el.bil på alle garasjeplasser for blokk og rekke og på alle utendørsparkeringsplasser ved høy- og lavblokk og samtidig beholde en grense for 2 biler pr. boenhet vil det om ikke lenge oppstå et betydelig kapasitetsproblem, spesielt for blokkenes vedkommende.

For rekkehusenes gjelder følgende fakta:

Alle har hver sin garasje for bil nr. 1. Disponible uteplasser er 19 for egne biler og 7 for gjesteparkering. Av 64 boenheter kan 19 ha 2 biler.

Tilsvarende for lavblokkene er:

Lavblokkene disponerer 41 garasjeplasser og 66 uteplasser for egne biler med ladning. Antall gjesteparkeringsplasser er redusert fra 19 til 12. D.v.s. at 96 boenheter har 107 disponible plasser som betyr at 11 boenheter kan ha 2 biler.

For høyblokkene er tallene som følger:

Her er det 41 utendørs- og 38 garasjeplasser. Det er 13 gjesteparkeringsplasser. Dette betyr at 1 leilighet kan ha 2 biler.

For rekkehus:

For lav- og høyblokk er problemstillingen annerledes:

Som eksempel kan nevnes Sundelia 22. Her har vi 10 garasjeplasser og 10 plasser foran blokken, altså 1 plass til hver leilighet.

Pr. i dag er 3 uteplasser reservert beboere med el.bil. I blokken er det i dag 20 biler (3 leiligheter disponerer 2 biler). Av 10 garasjer er 9 i bruk av S.I. 22, 1 er leid ut til beboer i S.I. 24. Dette betyr at det allerede i dag er manko på 1 plass. 4 leiligheter har ikke bil.

Når det gjelder boeres bruk av uniformerte varebiler sier gjeldene parkeringsregler:

«Beboere med større kjøretøy/firmabiler vil kunne få utstedt parkeringsbevis på særlig vilkår for bruk på fellesparkering ved høyblokkene.»

Det legges ved tabell som viser fordeling av borettslagets ressurser.

Forslag til vedtak fra styret: Anbefaler at generalforsamlingen stemmer mot forslaget fra forslagsstiller.

Vedtak:

Styrets forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

8. Utforming. mobilitet - gangsti ved Sundelia 24

Sak innmeldt av Inger Johanne Flakke - Sundelia 18:

- Gangsti fra slutten av parkeringsplassen ved nr. 24 ender opp i en bratt og vanskelig bakke til gangstien over, og er vanskelig å bruke for beboere og andre., Det er et ujevnt lag av heller som ligger der, ofte glatt og vanskelig om vinteren da det ikke alltid blir fjernet snø og strødd. Har ved selvsyn sett beboere som sliter med å komme opp den bakken gjennom hele året ,og den er ikke brukervennlig for barnevogner, rullestol og rullatorbrukere og eldre mm.
- Borettslaget skal tilpasse utformingen av uteområdene slik at alle kan ut fra sine forutsetninger ha mobilitetsmuligheter.

Styret hadde innstilt på at generalforsamlingen burde stemme mot forslaget.

Det ble debatt om behovet for tilrettelegging av sti som skissert i saken. Styret ønsket uavhengig av sakens utfall å undersøke alternative tiltak, og innhente priser for tilrettelegging for slik sti.

Saken gikk til avstemming, og 7 andelseiere stemte for.

Vedtak:

Forslaget ble dermed ikke vedtatt.

9. Erstatte garasjene med carporter

Sak innmeldt av Frode Bråtveit - Sundelia 10

Mitt ønske er at garasjene rives og carport settes opp.

16 carporter med vegg på langside og ladepunkter.

At det ikke er vegg mellom bilene, slik at dører går an å åpne.

Gjerne med hvite striper, slik som uteparkeringen har.

Og med nummererte plasser, slik som nå. Og med månedsleie.

Eller bygge om eksisterende garasjer og gjøre de litt bredere med tanke på bildør.

Det er bildøren og vegg som er problemet med eksisterende garasjer.

Med nye og større biler, vil flere måtte stå ute.

Styret er åpen for å se på dette , men nå er det takprosjektet (blokk) som må prioriteres.

Forslag til vedtak fra styret: Anbefaler at generalforsamlingen stemmer mot forslaget fra forslagsstiller.

Vedtak:

Styrets forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

10. Valg

10.1 Valg av leder for 2 år

Mads Amundsen har sagt seg villig til å ta gjenvalg for 2 år.
Meldt inn sin interesse: Payam Allahvirdizadeg (Sundelia 8 - blokk) - møtte ikke opp.
Benkeforslag på Roger Andre Ingebretsen og Terje Lundø (begge fra rekke).
Kandidatene fikk presentert seg. Terje Lundø trakk seg som kandidat.
Avklart med generalforsamlingen at alle skriver 1 navn - den med flest stemmer blir valgt

Vedtak:

Roger Andre Ingebretsen (rekke) ble valgt til leder for 2 år.

10.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år

Linda Christin Wiee (blokk) har sagt seg villig til å ta gjenvalg for 2 år.
Følgende har meldt sin interesse: Inger Vik, Stian Dahl og Svein Berglia (alle fra blokk).
Stian Dahl og Svein Berglia møtte ikke opp.
Linda Christin Wiee og Inger Vik fikk presentere seg.
Avklart med generalforsamlingen at alle skriver 1 navn - den med flest stemmer blir valgt

Vedtak:

Linda Christin Wiee (blokk) ble valgt til styremedlem for 2 år.

10.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Følgende personer har meldt sin interesse til valg som varamedlemmer:
Svein Berglia og Payam Allahvirdizadeh - begge fra blokk - ingen var tilstede.

Benkeforslag på Inger Vik (blokk).
Daniel Rydland - meldt sin interesse (rekke)

Inger Vik (blokk) ble valgt ved håndsopprekning og Daniel Rydland ble valgt ved
akklamasjon som nye varamedlemmer for 1 år.

Vedtak:

Inger Vik (blokk) og Daniel Rydland (rekke) ble valgt til varamedlemmer for 1 år.

Etter dette består styret av:

Styreleder: Roger Andre Ingebretsen - valgt for 2 år i 2024 (rekke)
Styremedlem: André Eilertsen - valgt for 2 år i 2023 (blokk)
Styremedlem: Rune Nilsen - valgt for 2 år i 2023 (blokk)
Styremedlem: Patrick Serigstad valgt for 2 år i 2023 (rekke)
Styremedlem: Linda Christin Wiee - valgt for 2 år i 2024 (blokk)
Varamedlem: Inger Vik - valgt for 1 år i 2024 (blokk)
Varamedlem: Daniel Rydland - valgt for 1 år i 2024 (rekke)

10.4 Valg av valgkomité

Vedtak:

Styret utgjør boligselskapets valgkomité.

10.5 Valg av delegert/delegerte til Bate sin generalforsamling

Det skal velges 3 personer (delegerte) til Bate sin generalforsamling.
Dette bruker å være styremedlemmer.

Vedtak:

Roger Andre Ingebretsen, Patrick Serigstad og Linda Christin Wiee ble valgt.

Stavanger, 18. mars 2024

Protokoll for Borettslaget Sundekrossen

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Inger Bergeland (sign.)	21.03.2024
Sekretær	Malén Stølen (sign.)	21.03.2024
Protokollvitne	Daniel Rydland (sign.)	21.03.2024

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling

Styret innkaller til ekstraordinær generalforsamling i Borettslaget Sundekrossen.

Onsdag 08.05.2024, kl. 18:00

Aktivitetshuset

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av 1 eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

1.4 Registrering av frammøtte

1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste

2 Valg av ny styreleder

Stemmerett har andelseiere eller personer med fullmakt. Ingen kan ha mer enn én fullmakt.

Styret
Borettslaget Sundekrossen

2. Valg av ny styreleder

Grunnet at nåværende styreleder Roger A. Ingebretsen (valgt på generalforsamlingen 18.mars 2024) har valgt å trekke seg som styreleder i Sundekrossen borettslag, har styret valgt å innstille Mads Amundsen til vervet som styreleder.

Forslag til vedtak: Mads Amundsen velges til styreleder for 2 år

Styrets innstilling: Styret har lagt til grunn følgende for sin innstilling for valg av ny styreleder:

Mads Amundsen har blitt spurt, og har sagt ja til å ta styreledervervet, og styret er veldig takknemlig for at han har valgt å takke ja til å fortsette der han slapp, med den kompetansen og kunnskapen som han har om borettslaget, og tilliten han har i sittende styre.

Mads Amundsen har vært styreleder i borettslaget de siste 5 årene, og 1,5 år som styremedlem før det, og vet nøyaktig hva det innebærer å lede borettslaget i riktig retning.

Han er fremdeles "oppe og går" i de forskjellige sakene som er pågående i borettslaget, dette er en stor fordel, da det er enklere å få gjort noe med disse tingene, uten behov for å sette seg inn i sakene på ny.

Mads Amundsen var den som startet arbeidet med å skifte takene på høy- og lavblokkene og er veldig godt "oppe og går" på hva som skal gjøres og hva som er utfordringene.

Mads Amundsen har også god kunnskap om de sakene som har vært i forbindelse med vannskader grunnet utette tak i blokkene og oppfølgingen hos forsikringsselskapet.

Mads Amundsen har allerede ledet borettslaget gjennom prosjektet med rehabilitering av rekkehusene, et prosjekt som ble gjennomført med stor suksess og under budsjettet kost.

Mads Amundsen har stor tillit i sittende styre og det er styrets oppfatning at Mads Amundsen er den beste kandidaten til styreledervervet han hadde frem til mars 2024.

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Borettslaget Sundekrossen onsdag 08.05.2024 kl. 18:00 - Aktivitetshuset.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Inger Bergeland (Bate boligbyggelag) ble valgt til møteleder.

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Inger Bergeland (Bate boligbyggelag) ble valgt til sekretær.

1.3 Valg av 1 eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

Vedtak:

Kennet Pettersen ble valgt til å signere protokollen.

1.4 Registrering av frammøtte

Det møtte 31 andelseiere - innlevert 11 godkjente fullmakter.

Totalt 42 stemmeberettigede.

Dessuten møtte Inger Bergeland fra Bate boligbyggelag.

Vedtak:

Tatt til orientering

1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:

Ekstraordinær generalforsamling ble erklært lovlig innkalt og satt.

2. Valg av ny styreleder

Grunnet at nåværende styreleder Roger A. Ingebretsen (valgt på generalforsamlingen 18.mars 2024) har valgt å trekke seg som styreleder i Sundeekrossen borettslag, har styret valgt å innstille Mads Amundsen til vervet som styreleder.

Mads Amundsen er forespurt og har sagt seg villig til å bli valgt til styreleder for 2 år.

Vedtak:

Mads Amundsen ble valgt til styreleder for 2 år.

Etter dette består styret av:

Styreleder: Mads Amundsen - valgt for 2 år i 2024 (rekke)

Styremedlem: André Eilertsen - valgt for 2 år i 2023 (blokk)

Styremedlem: Rune Nilsen - valgt for 2 år i 2023 (blokk)

Styremedlem: Linda Christin Wiee - valgt for 2 år i 2024 (blokk)

Styremedlem: Patrick Serigstad - valgt for 2 år i 2023 (rekke)

Varamedlem: Inger Gro Vik - valgt for 1 år i 2024 (blokk)

Varamedlem: Daniel Rydland - valgt for 1 år i 2024 (rekke)

Stavanger, 08. mai 2024

Protokoll ekstraordinært møte for Borettslaget Sundekrossen

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Inger Bergeland (sign.)	09.05.2024
Sekretær	Inger Bergeland (sign.)	09.05.2024
Protokollvitne	Kennet Pettersen (sign.)	09.05.2024



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnads godtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.


- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Sundelia 20
4048 HAFRSFJORD

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Christoffer Værstad

Telefon: 970 93 630
E-post: christoffer.verstad@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre